

银根、地根双双收紧,却仍有一批楼盘酝酿  
卖出新高价,有的甚至放言卖出10万元/m<sup>2</sup>。如  
此涨价计划让人充满疑惑——

# 怎么还敢涨?



一边国家政策收紧,一边开发商酝酿涨价,最无奈的是购房人 资料图片

国土资源部在3月10日出台了最新专项文件——《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》。其中提出今后各地供地的70%必须用于保障性住房和中小套型住房、开发商拿地先缴20%保证金、1个月内必须首付50%等共19条新政,掀起新一轮“房地产土地调控风暴”。

“银根”政策收紧之后,“地根”政策亦步步紧逼。但就在政策调控高压之下,南京一批开发商却在酝酿新一轮房价上涨计划。《金楼市》调查采访中发现,各大板块中不少准备近期推出新房源的楼盘,都明确告知购房者房价将再上一个台阶,而纯新盘的预售价也一涨再涨。甚至有楼盘放言要打造南京的“汤臣一品”,卖出10万元/平方米。

## 不惧宏观政策 又有一批楼盘要涨价

城南铁心桥的金色里程将于近期推出两栋新房源。记者在日前走访时被明确告知,此前1.4万-1.5万元的单价肯定买不到了。这批新房源的售价会有一些幅度提升。

无独有偶,南大邻居都市羲和,2009年底就传出要开盘,却一直没有明确动向。春节期间羲和对外报出的销售均价是3.5万元/平方米,毛坯房销售。不过,近期售楼处一致改了口风,“3.5万元/平方米只是起售价,销售均价可能提高到4万元/平方米,高一点的价格能卖到5万元/平方米。”不过,羲和产品也从毛坯改成了精装。

受纬七路过江隧道即将开通以及交通年票制利好影响,位于江北珠江镇的众楼盘对房价预期良好。“年

票制900元/年,过江成本低;一江之隔的河西卖2万元,珠江镇怎么就卖不到1万?”目前该区域可售房源不多,房价水平在8000元/平方米左右,但当地大多数开发商认为隧道开通后,房价“破九冲万”的可能性很大。

江北的顶山镇是规划中的江北中心区。将于本月中下旬开盘的新盘明发城市广场已喊出9000元的单价。

而受惠于地铁1号线南延线即将开通的利好影响,百家湖国际花园、江宁1号、金王府、21世纪国际公寓等江宁楼盘早在去年就已破万。将于近期推出新房源的瑞鸿名邸、高尔夫国际花园、铂金水岸等单价均在万元以上。

万科金域蓝湾本月开始推广。据说将以1.5万元/平方米的价格销售。

最夸张的是东宝路与清江路交界处的新项目,虽然还没任何详情,但已放出消息,将开出10万元以上的单价,打造成南京版的“汤臣一品”。

## 今年成交量“保跌” 此时涨价风险巨大

“一季度销量低迷,二季度同比萎缩已是定局,我预计今年一年的销售量会比2009年减少30%-40%。此时涨价,对开发商而言面临的是成交量和市场份额双重萎缩的风险。”万唐置业总经理周斌分析,去年楼市的疯狂有两方面原因。第一是银行降低了首付和利率,对二套房贷开闸。很多投资客都是几套几十套地买。今年银根收紧,这部分不在了。第二是税费减免,上半年房价便宜,大量刚需出手,甚至提前透支了未来2年的需求量。而今年房价攀升到一定高度,刚需部分提前释放,这部分人也在减少。

基于这两方面原因,今年市场交易量“保跌”是必然。在这种情况下,楼盘再提价,只会导致成交量的进一步下滑,丧失市场份额。

事实上,高房价已经吓跑了不少购房者。在2月的成交数据中,80-100平方米户型的成交比例占总量的52%。目前仍在出手买房的,是只能选择中小户型、低价位楼盘的刚需购房者。南京工业大学房地产经营管理系副主任吴翔华就直言,开发商一直以未来10-20年的城市化进程为依据大肆开发提价,但并不是每一个进城的人都买得起房。

易居中国市场部经理王鹏认为,“19条”新政对开发商的现金流制约更大。本来银行已收缩今年对房企贷款的规模,如果开发商自己堵上销售回款的路,开发商资金两大来源熄火,后果不堪设想。 快报记者 杨连双

## »信息播报

现代快报  
双休免费  
看房直通车线路  
详情请查询www.e-njhouse.com

预约热线:  
85180159 13611510768  
(免费乘车、风雨无阻)

周六、周日上午江北  
8:50发车

明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→天润城→盘城公寓(住宅现房清盘价3600起)→经久装饰城(10余万元起,圆你商铺梦)

江北发车点:(1) 华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2) 草场门车站9:00发车(56、66路站省机关加油站旁)(3) 双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4) 江苏展览馆(上午8:30发车)



中国驰名商标



中国品牌500强



活动时间  
2010年3月12日-4月15日

# 大卫地板普及月

# 引爆3·15促销热潮

强化地板: 79元/m<sup>2</sup>起  
(规格: 806\*127)

欧洲枫桦: 188元/m<sup>2</sup>起  
(规格: 900\*122)

圆盘豆: 258元/m<sup>2</sup>起  
(规格: 910\*120)

凡在活动期间选购大卫地板

50m<sup>2</sup>以下  
送实木椅子一把

50m<sup>2</sup>以上  
送精美木雕一个

金陵国际家居大卫旗舰店

电话: 025-68133758

金盛国际家居大卫专卖店

电话: 025-85062076

江宁金宝装饰城大卫专卖店

电话: 15050593783

金桥装饰城大卫专卖店

电话: 025-85608880

本次活动解释权归大卫地板有限公司所有