

周六一天卖房525套 “温州炒房团”又杀入南京?

3月26日,南京市网站刚刚列出房产调控政策的“宁六条”政策,27日南京市商品住房一天就卖了525套房子,官方网站“南京网上房地产”数据显示,这是今年以来单日认购量的最高点,而26日一天的认购量仅为194套,一日之隔,认购量就是一天前的2.7倍多。伴随着各家楼盘的高调涨价,周末更传出有温州、徐州等地的“炒房团”再度杀入南京炒房的消息。楼市的种种疯狂现象和各路小道消息,究竟是怎么回事?

□快报记者 尹晓波



房价涨得这么快啊 新华社图片

真假“温州炒房团”

温州人买了南京这家楼盘近一半的房子?

170套房子,80套被温州人购买?

3月27日,江北的明发城市广场推出250套新房源,户型面积在80—120平方米之间,销售均价在1万元/平方米左右,上午9点正式开盘,有买房人甚至是26日晚上就过来排队的,开盘仅过了10分钟,已经有25套房源被认购,现场排队的人数估计超过200人,排队秩序一度因插队人数太多发生骚乱。

有网站还引用该楼盘一名销售负责人的话,声称:“在这次购房者中,来自浙江温州的购房人有一百多个,他们提出想买一百套,但是我们领导不同意,只放了50套。目前已经有170多套房源被卖出,有80多套是‘温州炒房团’购买的。”

真的假的?明发集团南京公司副总经理欧阳严昨天对快报“辟谣”,直接否认了“温州炒房团”的存在。他说:“有几个外地人,但搞不清身份,不是什么‘温州炒房团’,也没有出现什么一人购买多套房源的情况,网站的消息肯定是有所放大了。”

还有“徐州炒房团”?
“我没看到!”

周六开盘的板桥金地自在城楼盘,网上也传出该楼盘出现了两个“炒房团”的消息,说是“一个来自温州,一个来自徐州”,但相对于明发城市广场的“温州炒房团”,这两个炒房团

规模比较小,温州的是3个人,徐州的也差不多。”

“有点奇怪,我自己一直在售楼处,也没发现什么外地人。”金地自在城的销售经理刘婷说,他们总共开出了150套左右的新房源,现在总共卖掉了130套左右,“没看见什么温州人,徐州人也看不出来,倒是南京本地人比较多,都是一家人来购房的。”

记者了解到,该楼盘开出的均价在9800元/平方米左右,剔除各种优惠之后,实际的销售均价也在9600—9700元/平方米。而消息灵通人士称,金地自在城去年一期房源开出的每平方米七八千元的单价,“当时我看了下,说有70%以上的购房人都是投资客,一点也不过分,为什么?都是房地产业内的熟面孔在买房子,就是冲着投资来的。”

两天卖70多套,投资比例20%吧

周末开盘的城南雅居乐楼盘,推出了126套均价在1.7万元/平方米的小户型公寓,同时还有部分均价近2.2万元/平方米的住宅洋房在售,售楼处称双休日总共卖出了70多套房子。有没有炒房团出现?该楼盘一名销售负责人连称“没有这回事”。

他说:“我看了下销售资料,应该以南京本地人的自住群体居多,这一比例约在80%左右。”换言之,也存在20%左右的投资比例。

有楼盘人士则认为,现在买房的人,你怎么确定他是炒房还

是居住,要直观就是看之前的装修情况,数数墙上挂的空调,你就知道自住比例多大了。但是,这也有一个滞后性,装修的都是前一两年买的房子,“现在都是在买期房,难以分辨出是否是一种投资或炒房行为”。

“推手”捕风捉影制造“炒房团”?

早在2008年11月份,江宁的左邻右里楼盘,在楼市低谷时,曾经打出“热烈欢迎温州看房团贵宾莅临参观考察”的横幅,大肆宣扬“温州炒房团”的存在,但是那次的效果是:有四五十号温州人过来看了看,当天就走了,没有人当场购房。“温州炒房团”再度杀入南京的说法,在今年3月13日也传出了消息,说江北的威尼斯水城楼盘,曾有“温州人”大手笔一次性买入了30套房源,但同样开发商也没有正式确认这一说法。

由此,一个明确的事实是,楼盘的托词都表示买房人身份难以确认,而买房人也不会坦然透露自己的身份。有业内人士也表示,炒房团的存在,真假并不重要,有可能是开发商自己放风、有可能是个别网站肆意炒作、有可能是买房人自己胡诌,但不容忽视的是“温州炒房团”更多的已成为楼市炒家的一个“代名词”,楼市的各路“推手”也在捕风捉影之中,不加辨别被利用,“我们总不能听着楼盘有人操着浙江话,便认定就是‘温州炒房团’来了吧?”

相关·都是等退房的

5600多人疯抢六合18套退房

摇号时间改为4月6日~9日

自快报报道上千人争抢六合德邑花园18套退房后,昨天南京市房产局表示,这18套退房原本时安排在明天(30日)摇号,但由于人数太多,时间将改为4月6日—9日,共分四天摇完。而原定在楼盘售楼处摇号的地点,也变更为南京市房地产交易登记中心大光路分中心。

“现在报名的人已经有5600多人了。”南京市房产局产权市场处一名负责人说,26日报名截止之后,统计的报名认购人数大大出乎他们的预料。不过,他也表示,从目前登记的情况来看,购房人以六合当地的居

民为多,应该是自住为主。同时,也有部分是主城区居民,这就不排除是投资因素了,现房转手就能有1000多元一平米的盈利。

房产局人士提醒说,为保证摇号按时顺利进行,参加摇号的认购人需携带身份证明原件、摇号登记证明提前一个半小时到达商品房退房摇号现场履行公证登记手续。认购人因故不能亲自到场的,可委托他人代为办理认购手续。具体地址为:白下区大光路49号宏鹰大厦3楼,摇号时间:4月6日~4月9日,每天上午10时、下午2时30分各安排摇号一次。

98人抢购浦口一套退房

到手就能赚16万多元

在六合的18套便宜退房遭遇数千名买房人登记争抢的同时,同批先行退房摇号的部分房源也“开抢”。在昨天退房摇号再销售现场,有98个人同时看中浦口某楼盘一套退房,江宁一套退房也有36人报名。

这套被98人相中的楼盘是浦口大吉山水田园,虽然面积只有82.93平方米,但却是一层楼的联排别墅项目,单价只要6780元/平方米,总价只要56万多元一点。几名登记认购的买房人说,自己就是用来投资的,因为摇号后价格不到7000元,而现在市场价已超过9000元/

平方米了,到手后,等着交付一办证,就有十六万多元价差。

“在昨天的退房中,总共有10套房子通过摇号再销售的方式二次销售了。”南京市房产局一名工作人员说,总共报名的人数达到204人,江宁的星汉城楼盘,一套803室的房子,因为价格便宜也有36人摇号(95平方米,单价3700元/平方米)。一名买房人说,我登记的是江宁的一套退房,退房价格因为是原价出售,只要5000多元一平方米,而售楼处在新的价格已经超过8000元了,“值得碰这个运气”。

链接·买地

南京又有两块地拍卖 首付款得50%

3月24日,因为没有如期签合同缴纳8790万元的首付款,南京一家开发商损失1600万元保证金被南京市国土局强制“收地”。明天下午,国土局又将开拍栖霞区和雨花台区的两幅住宅用地,总出让面积超过了25万平方米,在政策高压之下,开发商是否有钱拿地,是否继续高价拿地呢?

土地公告显示,位于栖霞区仙林大学城文澜路以北的地块(东至仙境路、西至河道、南至文澜路),出让面积为124235.1平方米,容积率1.7,起拍底价8.45亿元,楼面地价4001元/平方米;位于雨花台区西善桥街道梅兴路以东的地块,出让面积131662.5平方米,容积率2.2,起拍底价3.77亿元,楼面地价为1302元/平方米。

今年1月8日,南京市国土局就明确规定要“加强土地出让金收支管理,出让土地首期缴款比例不得低于全部土地出让价款的50%”,这次公告时间是今年2月23日,刚好是执行土地首付款50%新规后的第一批出让土地。

既然有开发商连原来规定的30%的首付款都缴不起,不得不“割肉”损失1600万元,现在必须首付50%的“苛刻”要求,还有多少开发商可以承受呢?有楼市专家说,在南京的规定基本是执行国土部的规定,国土部是拿地后10天内(工作日)缴清50%的首付款,南京是从7天压缩到5天,其实还不是非常苛刻,因为整个土地价款支付的时间可在一年左右时间,像上海市还酝酿出台“开发商必须在拍地后30天内交清所有款项”呢,拿地条件越是趋于严厉,就更会激发一些开发商提前拿地,不然今后拿地将更加困难。

也有业内人士认为,“这要看谁拿地了”,一些不缺钱的大房产开发企业,显然不会因为首付款的提高而中止拿地,倒是一些资金链不畅的中小房地产企业的生存空间将越来越难。

链接·卖房

8家楼盘 欲挺江宁“万元房价”

365地产家居网昨天统计说,江宁区目前已经有8家楼盘的开盘价宣传将超过1万元/平方米。

这一统计主要集中在江宁区的三个楼市板块,主要为一些即将新开或新推房源的楼盘。分别为:一是三山百家湖板块,21世纪国际公寓报价12000元/平方米以上、江宁1号12600元/平方米以上、瑞鸿名邸12000元/平方米左右、亚都天元居10000元/平方米;二是九龙湖板块,万科金域蓝湾预计售价15000—16000元/平方米、骏景华庭12000元/平方米、宝润九龙湖预计售价10000元/平方米左右;三是大学城板块,东方龙湖湾4月底开推的房价初定在11000—12000元/平方米之间。

有开发商表示,既然江北都有三四家楼盘的房价“顶”到1万元/平方米了,为什么江宁不能超万呢?“我看应该是江宁未来的楼盘多数超万元,远远不止目前的这8家楼盘”。但是,也有业内人士认为开发商过于乐观了,因为今年南京市总共有930万平方米的房源上市量,而江宁板块就占到了300多万平方米,都在涨价,不知道还有多少购买力可以支撑起高房价。