

多捂一个月房价就涨了11%

# 封顶也不卖,河西楼盘要捂多久?

比信贷政策收紧更让南京购房者纠结的是,眼看着楼盘已经封顶,却就是不开盘销售。

今年一季度,捂盘惜售成为大多数南京开发商的选择。在今年整体将有110万平方米上市量的河西,一季度新房上市量不足10万平方米。在传统的“金三”,更没有一套新房源推向市场。不少早已封顶甚至即将竣工的楼盘都延后销售。与此同时,房源饥渴的河西房价也节节攀升,3月存量房源的成交均价高达17052元/平方米,仅次于城中,房价比去年同期上涨65.9%。业内分析,开发商集体推迟开盘时间,或是伺机而动,准备卖出一个新高价。

## 蹊跷:3月河西新房零上市

在刚结束的南京春交会上,南京有50家左右楼盘参展。其中,来自河西的苏宁睿城、五矿御江金城、融侨中央花园、栖霞栖庭、仁恒江湾城、仁恒G53项目、碧瑶花园、星雨华府、和府奥园、中北品尚、宋都美域等楼盘非常引人关注。但几乎所有来自河西的楼盘都只展不售,要么新盘待开,要么暂时没有新房源推出。

据南京网上房地产统计,3月,南京全市成交34.6万平方米商品住宅,但全市新房源上市量仅19.6万平方米,最夸张的是,楼盘开发体量庞大的河西居然是“零供应”,没有一套新房源上市。

而按照网尚研究机构2009年底的预测,2010年,品牌楼盘云集的河西,今年至少有110万平方米的上市量。庞大的河西楼盘为何集体失声?

## 真相:近十家楼盘已封顶

记者调查发现,虽然一季度上

市量寥寥,但大多数河西待售楼盘已基本封顶或施工进度较为成熟,已经满足南京“出正负零、主体工程完成1/3”的开盘条件。

在奥体中心乐山路189号,准备推出二期房源的碧瑶花园施工现场十分引人瞩目。楼盘二期配套的小学、幼儿园已经全部建好,待售的多层、小高层住宅也已全部封顶。但销售人员表示,目前楼盘开盘时间还没有最后确定,样板间可能在4月中旬对外开放。

同处奥体板块的宋都美域,一直传出即将开盘销售的1号楼、6号楼也已经全面封顶,但确切开盘时间仍一推再推。紧靠即将开通的地铁2号线所街站的新盘栖霞,春节前就已经建好售楼处,三幢高层和两幢公寓已经全面封顶,但售楼处“春节后开盘”的口风目前也改成了“四五月。”

此外,和府奥园、御江金城、仁恒G53项目、雨润国际广场、星雨华府、苏宁睿城等新老楼盘的施工条件已满足开盘条件,也仍未给出



春交会上,河西楼盘“展得多卖得少” 快报记者 施向辉 摄

开盘时间表。记者粗略统计,河西目前至少有数千套新房源满足开盘条件而仍在蛰伏。

## 房价:3月比去年涨65.9%

“短期内房源的供求情况足以影响一个区域的市场走势,并且今年政策和市场形势非常微妙,因此开发商推盘节奏会非常谨慎。”有业内人士指出,恢复二套房首付提高和利率打折的政策,跟2008年的政策非常类似。当时的开发商迫于各项压力,只能竞相降价;而现在多数开发商不差钱,建筑主体封顶后等景观形象,景观做好后可以等精装修,目前只有政策约束领取销售许可证后的开盘期限,没有政策约定建筑施工到什么阶段必须开盘。更何况,现房销售总比期房销售风

险性小。因此,有充足资本的开发商也有理由等到最佳的开盘时机再推出房源。

同一时间,河西房价也随着城中、江北、江宁的大涨而同步上浮。易居中国克瑞检测数据显示,3月河西成交均价为17052元/平方米,比2月又增长11%,比2009年同期暴涨65.9%。

“这意味着,你去年150万元总价在河西买的房子,到现在转手出售,就赚到了100万元。”而事实上,两会结束后,房价又迎来了一轮猛涨,不少在2月还以1.8万元/平方米、1.9万元/平方米报价的万科光明城市、中海塞纳丽舍等奥体二手房,4月初的报价几乎全部破2万/平方米。

## 预期:4月新盘酝酿涨价

而一批待售楼盘的销售预期,

也远远高于3月实际成交价格 and 目前二手房成交价格。

五矿御江金城是央企五矿地产在河西的作品,开发商投入巨大精力潜心打造,项目占地7万平方米,而绿化面积就超过5万平方米。项目由高层、小高层、别墅等不同物业形态组成,最先开盘的高层住宅,均价至少2万元/平方米起步。

明确表示单价不会低于2万元的还有宋都美域、星雨华府等一批老楼盘的新组团。所街的栖霞准备以精装修交付,预期价格至少在2.2万元-2.5万元/平方米。而号称将有4000元/平方米精装修标准的碧瑶花园,对外公布的销售均价是2.5万元/平方米。这样算下来,最便宜一套两房的总价也要250万元以上。近期准备推出三期的融侨中央花园,新房源是层层退台的花园洋房产品,在奥体板块极为难得,预期售价也在2.5万元/平方米以上。

同时,河西这批新房源另一显著的共同点是,90-100平方米的房源所占比例逐渐减少,除了户型面积设计偏小的仁恒G53、和府奥园等楼盘,多数楼盘增加了134平方米、148平方米、176平方米、224平方米等大面积的面积占比。更改规划的仁恒江湾城二期,也放大了户型尺度。

“提价+提面积”的直接后果是总价提高,未来300万-500万元/套的房源将成为河西主流。而南京市场能否充分消化这部分高总价房源,就要打个问号了。  
快报记者 杨连双

**百家湖国际花园** **百家湖** **百家湖首席湖景豪宅** 2009引领中国房地产十大驰名品牌企业

91-103m<sup>2</sup> 枕湖两房 / 111-148m<sup>2</sup> 奢景三房 / 准现房  
**百家湖最后90席绝版房源全部公开!**  
机会仅此一次,绝无仅有,先来先得,售完即止!

—— 顶级财富圈层汇聚城市中心 缔造金陵最显赫名门望族 ——  
临湖“零距离”+城市+百家湖+双地铁+商业中心,南京不可再生的临湖豪宅!  
地铁双线四站环绕 / 金鹰、1912入住百家湖 / 楼顶网球场 / 空中游泳池 / 四大主题公园中央景观带 / 窗外千亩原生态百家湖

赏湖热线: **52100777 52100888** 接待中心: 南京江宁开发区利源中路99号