

# 4月16日成交了476套,4月17日和18日成交套数大幅下跌 买房人观望:不妨等一等

4月17日,“新国十条”出台,调控力度空前。在买房人一片浓厚的观望气氛中,新商品住房的销售量随即迈入跌势,一天卖四五百套的爆热现象不复存在。

## 江北周日仅认购 18 套

南京网上房地产公布的官方数据显示,4月16日,南京市新商品住房认购351套、成交476套;4月17日,认购369套、成交196套;4月18日,认购和成交套数仍旧不高。相关人士表示,从数据可以看出,因为政策

的预期效应,这几天认购和成交量出现了连日下跌的趋势,“这还是在双休日房源供应充分的前提下,可见买房人的观望情绪非常明显了”。

数据显示,浦口区新商品住房16日认购44套、17日认购40套、18日认购18套,和以往每天一二百套以上的认购量简直不可同日而语,属于跌得最惨的区域。

## 买房人决定再等一等

浦口一家楼盘的销售经理笑着说,“我周日几乎是干坐了一天,就没见到几个买房人,公司上层的负责人已经在打电话问我销售情况了,看看下一步怎么办吧。”

“我短期内肯定不会买房,选择观望。”首次置业的蒋先生说,3月份看到房价涨那么猛,他一直不敢买,周末在河西看了几家楼盘,发现买房人明显少了。“按照市场规律房价得降了,等上一等,或许就能买到便宜房了。”

河西一家周末开盘的楼盘也表示,政策确实让投资客的狂热情绪退却了,很多之前交诚意金排的房号,现在叫号也没人应,“弃号的很多”。但是,一些原先是自住和改善的部分购房人,也犹豫不决起来,看来下一步的楼市有点悬了。

“消化期”,在地方政府细则没有出台之前,二手房大幅跳水的可能性不太大。

## 短期内大量需求被抑制

“二手房市场也出现了一些波动。”南京安格佳房地产经纪公司总经理朱一东说,近期卖房的人明显增多了,但只有个别房主表示“可以适当降价”。他认为,“国十条”新政还有一个政策的

南京工业大学房地产系副主任吴翔华判断说,不管是一手新商品住房还是二手房,新政策在短期内肯定会抑制大量的需求,而这个需求包括自住、改善、投资和投机在内,下一步就是看政策的细则怎么定、信贷的执行力有多严,包括后续的一些涉及土地、税收的政策,也将对楼市带来新一轮的冲击。

快报记者 尹晓波

最高房价9.7万元/m<sup>2</sup>,最高楼板价15977元/m<sup>2</sup>

# 楼市大猜谜,看不懂的房价还能有多高

“新国十条”出台,调控力度不可谓不大。然而,南京的房价还处在“猜谜”的阶段,开发商现在抛出的高房价究竟有多高?一些新楼盘在制定房价时会不会有所收敛?快报记者经过调查发现,近日下关区一个楼盘推出的别墅房源以9.7万元/m<sup>2</sup>的均价“收盘”,之前一些喊价5万元/m<sup>2</sup>的楼盘尽管卖得很惨,但也声称“不会降价”。由此看来,短时间内,调控政策还难以触及南京房地产市场的高房价。

快报记者 尹晓波



尽管销售不景气,但开发商依然坚持高价 资料图片

## 楼王

### 5万/m<sup>2</sup>,没卖出去几套

2009年11月28日,位于鼓楼区高家酒馆的海华大厦项目,正式领取了商品房预售许可证,并推出了302套中小户型酒店式公寓,毛坯房售价高得吓人,达到5万元/m<sup>2</sup>。当时,海华大厦隔壁的凯润金城酒店式公寓,尽管号称装修成本高达4000元/m<sup>2</sup>,但售价也不过3万元/m<sup>2</sup>。即使现在,凯润金城的价格仍旧在3.1万元—3.2万元/m<sup>2</sup>之间。

“我们一直在卖,均价就是5万元/m<sup>2</sup>,没有任何降价和优惠的打算。”虽然目前一套都没卖掉,但昨天海华大厦售楼处的一名工作人员仍然表示不会降价。按照该楼盘公布的数据显示,一套套内使用面积仅45.82平方米的房源,得房率还不到60%。但是,这套房源售价标到了4.99万元/m<sup>2</sup>,房屋总价为406万多元。

同样,去年11月份,中央路上的某楼盘也推出了“5万元/m<sup>2</sup>楼

盘”。售楼小姐对记者的描述是:“一层一宅”的平层豪宅,售价在5万/m<sup>2</sup>左右,共有27套,户型面积在546—850平方米之间,每套房源的总价在2500万元以上。当被问及卖出去多少套时,售楼处一名工作人员说:“你们还是别问这些问题了,报道没什么意思。”

随后,记者从侧面了解到,这27套“楼王”根本就没卖出去几套。一名询问过的买房人认为,这家楼盘的定价很莫名其妙,“这样的房子值这么多钱吗?难怪没人买呢!”

### 9.7万元/m<sup>2</sup>,去年卖光光

“5万元/m<sup>2</sup>楼盘”卖得很惨,是不是意味着“楼王”无人追捧呢?答案是否定的。

去年下半年,下关锋尚国际公寓项目推出了14套别墅。几个月后,这14套价值两三千万的别墅即宣告售罄。“均价为9.7万元/m<sup>2</sup>。”南京锋尚国际副总经理刘宏说,“因为这些别墅是全装修的产品,还送了地下面积。折合地下面积后,均价也就

在5万元/m<sup>2</sup>左右,但是产权证上实打实的就是9.7万元/m<sup>2</sup>。”

“现在这个项目已经售罄了,回头说说也没关系。”刘宏表示,他们前期普通公寓的售价最便宜时是500万元左右一套,后期(去年下半年)卖到了900万元一套。“现在二手房的挂价你知道多少吗?1000万元起步!有的人转手就可以赚六七百万。”

### 下关新盘最贵1170多万

与锋尚国际公寓紧挨着的是天正桃源的新盘,上周该楼盘正式公开接待客户。昨天在售楼处现场,一名置业顾问向记者介绍说:“我们楼盘大概在五六月份开盘,多层住宅,均价3.5万元/m<sup>2</sup>。”

3.5万元/m<sup>2</sup>,还仅仅是毛坯房。售楼处提供的信息称:他们住宅最小面积为133平方米,最大的为335平方米。按照这样的价格定位,最便宜的房子也要卖到465.5万元,而大户型的售价则高达1170多万元。

“目前,我们都是专程陪同接待一名客户,看房要提前预约

的。”这名置业顾问笑着说,“我们也知道出了房贷新政策,但目前确定的价格就是这么多。”

## 地王

### 最高楼板价:15977元/m<sup>2</sup>

目前,江宁单价2万元/m<sup>2</sup>以上、江北单价1.3万元/m<sup>2</sup>的一些楼盘也开始“称王”,但从销售情况来看,多是“挂”在那里让人看的。与此同时,伴随着“楼王”的夺人眼球,今年南京的“地王”也频频出现。

今年1月8日,雨花台风景区内西南侧的一块低密度住宅用地,招来了10家知名开发商的竞买。地块底价为4亿元,起拍楼面地价7388元/m<sup>2</sup>。通过34轮的举牌竞买,被南京长发都市以8.65亿元拿下,地块溢价4.65亿元、溢价率116.25%,楼面地价高达15977元/m<sup>2</sup>,成为南京土地拍卖史上最贵的一幅住宅用地。

今年2月9日,江宁区湖西环路以北地块出让(九龙湖板块),有8家开发商报名,最终在51轮被雅居乐地产以10.05亿元收入囊中,楼面地价为4407元/m<sup>2</sup>,成为江宁纯住宅用地当时的“新地王”。

今年3月30日,雨花台区西善桥街道梅兴路以东的一幅住宅地出让,最终的成交价从3.77亿元滚到12.3亿元,是底价的3.26倍,溢价率高达226%,地块的实际楼面地价超过了7000元/m<sup>2</sup>,板桥新地王由此诞生。

今年4月13日,江宁九龙湖板块的一幅退地,尽管是“麻雀型”的面粉地块,但最终的楼面地价也高达6449元/m<sup>2</sup>,改写了2月9日的江宁地王纪录。6449元/m<sup>2</sup>的价格,也成为江宁迄今为止最贵的一块“地王”。

## 声音

### 开发商在集体豪赌

房价高称为“楼王”、地价高称为“地王”,南京楼市绝对可以用“王者时代”来形容。

“地价都卖到了15977元/m<sup>2</sup>这样的天文数字,开发商在赌博啊。”南京广厦置业新联广市场总监唐登洋说,现在市场上卖3万元、5万元一平方米的楼盘,当年地价绝对没有超过10000元/m<sup>2</sup>的,开发商疯狂制造的地王,是在赌未来的一个高房价预期,风险太大了。

南京网博机构总经理孙海则认为,早在国务院这次二套房贷新政及更为全面的“国十条”新政出台之前,南京的这些高房价已经难以支撑了。普通住房单价喊到5万元,谁会来接手?有这个钱完全可以买别墅去了,何必飙着主城区不放呢?

“我们房地产业内有个不太精准的统计,南京大概有1800个亿万富翁,他们是绝对住房需求的高端阶层,但买房肯定是上千万以上,何苦又憋在主城区呢?”孙海说。

孙海判断说,从这次国务院严厉的政策来看,这些“称王”的房价和地价,近期应该不会在玩“撑杆跳”了。

**refine 瑞风** 年度“最佳MPV” 冠军品质 久经考验

## 经典之座 运筹帷幄

江淮瑞风, 绝佳品质, 20万中国商务精英的共同选择  
宽敞的驾乘空间, 精致的内饰格调, 多变的自由空间组合, 强悍稳定的操控性, 连续5年荣获中国车市年度最佳MPV大奖, 2009年中国MPV销量冠军宝座荣耀荣膺, 敬请莅临当地专营店盛观!

### 置换吗? 最高置换补贴6000元

### 苏物春季旧车置换节火热进行中

销售热线: 86980000 置换专线: 13913972002  
其它优惠同期进行

和悦大明路店: 大明路148号 电话: 025-58833567 52602018

江苏省苏物汽车贸易有限公司 销售热线: 025-86980000 地址: 玄武大道东杨坊130号

24H服务热线: 025-66601000 JAC