

河西的碧瑶花园楼盘在上演半夜“摇号大戏”之后,尴尬的认购量让开发商汗颜,有网友针对看房人只吃开发商提供的西瓜而不买房的现象,将这家楼盘调侃为“西瓜盘”。在碧瑶花园销售遇冷之后,河西的一些楼盘对开盘价均出言谨慎,有开发商甚至直呼“内心很挣扎”。

□快报记者 尹晓波



对开发商来说,现在最重要的不是人气而是合同 资料图片

河西遇冷楼盘被笑称“西瓜盘”

原因是看房人不买房都忙着吃西瓜,开发商自嘲“下次不准备点心了”

碧瑶花园宣称最终认购59套

200多套房源,通过摇号只认购16套房子?碧瑶花园的这一“战绩”让一些好事网友又找到了楼市恶作剧的题材,昨天上午有网友调侃说,一些买房人根本就是“围观群众”,“他们就是来吃西瓜的,哪里是买房子的”,甚至一些网友的微博上也流传了几张现场吃西瓜的照片。

对于“西瓜楼盘”,网络上也充满了嘲弄声。有网友说,“南京的天气就要热了,以后各家楼盘售楼处要多准备些西瓜”,多吃些西瓜之后,“购房者和开发商就都降温了”。也有网友说“今年夏天不送礼,送礼只送大西瓜”。在南京房地产业内的一些聊天群内,昨天的问候语也成了“今天你吃西瓜了吗?”

“认购量并不是16套。”昨天碧瑶花园楼盘的一名人士澄清说,他们最终统计开盘认购的套数是59套,一些客户认购还在陆续进行之中,而网络流传的“吃西瓜”“西瓜盘”一说,属于无聊的炒作,天气热了,拿点水果招待客户,不是很正常吗?这一说法也在官方网站“南京网上房地产”上得到了确认,网上数据显示,碧瑶花园昨天上传的住房认购量为59套,这样一算,开盘当天的销售比例也接近了30%。

专家观点

降温不降价,房价大降还要等

“这些现象都充分说明了一点:市场好不好取决于房价。”南京中原地产市场研究中心总监张君说,之前江宁一些楼盘,原来对外的报价是1万元/平方米以上,最近开盘均价都“跌”到了8000元/平方米,这样的价格回归已经趋于合理了。河西则不然。张君说,碧瑶花园属于新政后第一个河西“试水”的楼盘,开发商下一步如何定价,将以它作为“示范楼盘”。而在2009年,河西一些楼盘的涨幅起码都在50%以上,最高的甚至达到了100%的涨幅,“房价这个东西,是涨得快降得慢”,短期内肯定还是处于一个高价的盘整期,开发商大降价肯定不会这么快的。

这么多年的房产调控,几乎是一轮调控结束之后,后一轮就是房价的报复性上涨,这次房价到底能打压掉多少泡沫?楼市会不会再次迎来新一轮的报复性

开发商自嘲“开盘不能准备点心了”

碧瑶花园的开盘遇冷以及“今天你吃西瓜了吗”的楼市流行语,让一些开发商哭笑不得。“看来我们不敢拿点心招待客户了。”河西一家迟迟不敢开盘的开发商苦笑说:“现在市场不好,只要开盘以后房子卖得不好,肯定会招来非议,看来我们只能偷偷地低调开盘了。”

河西其他楼盘的动向呢?记者了解到,目前河西已经领证待售的楼盘只有五矿御江金城一家,在4月29日领证之后,五一期间已启动了诚意金活动,交纳2万元的认购金之后,开盘可以抵扣5万元的房款,而售楼处给出的房价是1.8万元~2.2万元/平方米。同样,新江东板块的栖霞建设的栖霞楼盘,近日也公开了样板房,精装修房价定价约2.2万元~2.3万元/平方米;河西的和府奥园楼盘昨天也明确单价在2万元内。

“开发商的预期都在降,碧瑶花园给大家尝试了一下新政的威力。”河西一家开发公司的老总觉得“内心很挣扎”,市场变化太快了,“碧瑶花园的这次开盘,给我们敲响了警钟,后续效应就是谁也不敢高开房价了”,倒不如先不领证,慢慢“捂盘”算了。

上涨呢?南京工业大学房地产系副主任吴翔华认为新一轮的报复性房价大涨很有可能,因为调控并没有动到房地产的根基。

吴翔华说,现在的调控更多的是通过信贷等手段限制投机,而房地产市场的供应结果并没有根本改变,除非打破了土地由政府供应、住房由开发商供应的垄断格局,换言之就是“住房保障的比例要加大”。“我看住房保障的比例要占到40%左右,房价就不会有这么高的关注度。”吴翔华说,现在住房保障的比例才12%左右!如果这个局不破,那类似2007年、2009年这样的报复性上涨就有可能再次出现。

当然,报复性上涨的周期不好说,这要看地方政府具体执行新政的力度而定,“就怕怕这一轮楼市惨淡了,下一步会不会又放松对楼市的监控,一放松了,房价立马就会快速反弹”。

数据

一线城市二手房成交跌幅过半

中原地产研究显示,全国二手住宅市场4月下旬起率先进入调整期,上周(4月23日—5月6日)一线城市二手房成交量比新政前一周有50%以上的跌幅,挂牌价格首次出现松动。

中原集团地产研究中心经理瞿安新认为,近期国内市场走势已明显反映出调控政策的综合效果,加之物业费、房产税出台传言不断扩大,预计短期内国内楼市成交量将持续低迷,二手房住宅价格也将进入下行通道。

根据中原地产统计数据,房地产调控新政策出台后一周(4月15日至21日),各大城市二手住宅挂牌量大幅上升,京、沪、穗、深、津五大城市环比增幅分别为49%、30%、17%、25%和16%。但受“五一”假期影响,上周五大城市楼市挂牌量有所回落,基本回落至3月初水平。

从市场成交情况看,鉴于调控政策密集出台,特别是“新国十条”差别化信贷政策的影响,购房者普遍认为市场将步入调整期,故并不急于接盘而开始观望。中原门店调研结果显示,各城市不同区域二手房源均有不同幅度的议价空间,部分板块挂牌价格已经出现10%以上降幅。

据中原统计数据,政策出台一周,北京、上海、深圳三地二手住宅市场新增客源量降幅分别达到80%、40%和80%;五大城市成交量环比分别下跌32%、49%、13%、60%和27%,其中沪深两市下滑幅度最大。“五一”假期期间,各地二手住宅市场成交量再度下挫,五大城市成交量与新政出台前一周相比分别回落87%、51%、87%、94%和59%。

瞿安新表示,由于近期仍有部分城市陆续出台更严厉的调控政策细则,包括北京暂定同一购房家庭只能新购买一套商品住房等强力措施,预计各地市场短期内成交将持续低迷。随着未来物业费、房产税等方面政策出台的预期日益增强,拥有多套房产的业主压力倍增。预计近期二手住宅市场成交量仍将保持低位,价格也将出现明显下调。但随着价格逐步下调,一段时间后市场成交量有望逐步走出低谷。 新华社

声音

住建部官员分析——老百姓买得起房最少要等20年

5日,中国住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮在此间举行的“2010河北省城市建设与房地产发展高峰论坛”上表示,中国需要20到30年时间达到让民众“买得起房”的目标。陈淮说,中国城镇2009年有纯住宅131亿平方米,但中国城镇居民总数2009年末为2.1亿户,户均不过60平方米左右,还处于“初步脱困”水平。

陈淮分析说,1999年以来的10年中国城镇建了7000万套住房,相当于家庭总数的三分之一。但同一组数据也容易解读出,中国每年每百户家庭只能有3到4户改善,搬到新房去。“中国住房严重短缺,就算房子不要钱,4套房子也变不成70套。”他否认将新

的楼市调控政策冠以“史上最严厉”之说,称新的楼市调控政策就是让那些住房困难的低端群体优先改善,让首次置业群体有条件率先改善。

陈淮说,过去十年里中国城市化的重心是沿海特大城市,如果说前十年中国是依靠农民工为城市、为城镇人口建设现代化的沿海大城市的话,今后十年则走到了一个依靠农民工为农民建设城市,为更多、更广泛的中小城市建设城市的时候。“中国的理想目标是到2020年城镇居民住房达到‘初步改善’水平。”陈淮表示,买得起房是一个衡量全面小康社会的重要标志,达到这个目标需要20到30年的艰苦努力。 中新社

回应

北京公积金停贷“三套房”——南京公积金只贷“首套房”

北京市对公积金贷款政策作出了新调整:“购买二套房首付提至五成,暂停购买第三套房房贷。”南京有动作吗?昨天南京住房公积金管理中心表示,南京今年暂停了公积金贷款购买二套房,更不用说三套房了,“主要原因就是资金太紧张了”。

北京此次调整的公积金政策为:公积金贷款初审的客户以家庭为单位计算贷款套数,90平方米以下的贷款比例为7成,90平方米以下的贷款比例为8成,第二套成数为5成,取消第三套贷款。

南京住房公积金管理中心相关负责人表示,从今年2月23日起,南京已经暂停发放二次(含)以上个人住房公积金贷款,夫妻双方任何一方曾经办理过住房公积金贷款的职工,无论贷款是否结清,再

次购房申请公积金贷款的均暂不办理。同时,从去年10月19日起,江苏省省级机关公积金也已对二次贷款叫停,夫妻双方中任何一方已办理过公积金贷款,再次购房时暂停办理公积金贷款。

这名负责人说,目前南京的住房公积金贷款最高可贷额度为20万元/人、夫妻双方40万元/户,以公积金贷款购买商品房的首付为20%、二手房为30%,这一首付比例暂时没有变化。

“市场房价这么高,公积金贷款这么严,有没有公积金贷款有多少作用呢?”买房人吴女士说,其实公积金这点贷款也是杯水车薪,一套200万元的房子,一户家庭最高贷40万元,还必须是首次贷公积金,其他的160万元就必须通过首付款和商业贷款来解决。快报记者 尹晓波

新政

深圳:非本地居民暂停发放房贷

6日,深圳市规划和国土资源委员会公布了深圳楼市调控政策细则。这份名为《关于印发深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的意见的通知》提出,对不能提供1年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。对于外界关注的打击炒房措

施,通知提出严格执行国务院对购买不同套数住房家庭差别化信贷政策,限制各种名目的炒房和投机性购房;商业银行根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不能提供1年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。 新华社