

纠结啊,想降不敢降

43家楼盘只有16家开售

根据南京一家房地产网站报道,南京原本计划在5月开盘多达43家楼盘。可记者数来数去,开盘的也就是和府奥园、复地朗香等为数不多的几家楼盘,只要是开盘的,几乎家家都给出了优惠价。可那没开盘的几十家楼盘呢?

记者逐一进行了电话咨询,发现43家楼盘里目前只有16家已开售,10家计划本月内或者下月初开盘,其余17家均表示可能下月开盘或者时间待定。也就是说,有七成楼盘没能如期开盘。

位于仙林的一家楼盘原计划5月开盘,昨天,记者询问该楼盘售楼处时,销售人员表示,原本说的5月开盘只是初步计划,现在筹备工作没完成,要5月后才能开盘。江宁一家地铁楼盘,新政前房源抢手,宣称要在5月才能有两幢新公寓房源推出,不过现在记者去咨询,此前的房源竟还有20多套尚未销售完毕,原本计划新推的房源也就没有如期推出。

位于江宁大学城的文章雅苑,早在新政开始前就已蓄水,并称“可能五一过后就开”,但五一过后,该片区只有御山湖推出了300套公寓,而文章雅苑和宜家国际公寓却迟迟不见动静。记者通过售楼处了解到,这两个项目将在本月底或下月初面市。

“降到什么程度能卖掉?”

那么这些楼盘为什么选择“不开价不开盘”呢?记者询问了其中一家开发商:“这个时候,开发商绝非要死扛到底,而是不晓得降价能否有效,降到什么程度能够让购房人出手购房。”他告诉记者,虽然此前也有几家楼盘率先“优惠”,其中两家比较成功,也获得了普遍认可。可操作手法不详,多数开发商不敢贸然行动。比如五一开盘的楼盘,大家都只看到了最终数字,但哪些人买的并不清楚;还有一家楼盘公开承认有一幢楼是团购的,但团购价是多少呢?这些都决定楼盘降价能不能取得好成绩。

令人心焦的是,或许是购房人心态不稳,或许是认购中本身就有水分,许多楼盘“认购”后转为“成交”进度奇慢,多数“热销”楼盘实际价格不详。记者看了一下,截至目前,低开楼盘中只有五矿御山湖一家楼盘显出“本月成交均价”,为8554元/㎡,比传闻中的9000元/㎡以下更低。这样模糊的市场自然使开发商也谨慎异常,不敢轻举妄动。

记者在询问推迟开盘的楼盘价格时,得到的答案有九成都“未定”。而在那些准开盘的楼盘中,也仅有3-5家给出了众所周知的“理性价”,其余一些楼盘虽然也表示有房源再卖,但对购房人爱理不理,显然也不指望房子能卖出去。

集体观望

新政出台这一个月以来,南京无论是商品房还是二手房成交量都大幅下降,但房价依然居高不下。而市场表现也可谓五花八门:目前南京楼市已出现了用高价拒售、不领销售许可证、把房源抵押给银行等多种形式的“捂盘”,降价房源依然少见。“大家是在等政策出台,最好政策落定开发商才好确定价格政策。否则刚决定本周末降价开盘,万一碰到周五出新政细则,楼盘会非常被动。”一位楼盘的营销经理如是说。

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,从目前的市场反应来看,调控新政还没有取得预期的效果,房价依然居高不下。如果开发商继续死扛房价,甚至涨价的话,可能会引发更严厉的调控政策。

本版撰写 快报记者 孙洁 文涛 本版漫画 俞晓翔

奇怪了,有楼盘在涨价

新房源猛涨一万多

去年下半年,城中某楼盘推出一批精装修酒店式公寓均价为3万元/平方米左右。今年初,开发商表示,最后一栋房源很快就会推出。然而,一直到4月底都没有动静。结合新政出台,人们开始猜测这个楼盘会不会降价。5月初,该楼盘领取了销售许可证,“新房源均价4.2万元/平方米,最高5万元/平方米……”报价比前一批房源高了1万多元/平方米。

如此高的房价能卖掉吗?调控新政当头,开发商为什么逆市涨价?“这只是开发商为达到特殊目的报出的价格,开发商可能根本就不想卖。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,受整体市场影响,开发商很难卖到自己预期的价格,领了销售许可证按规定又必须开盘,因此就开了个高于市场预期的价格,这并不能代表市场主流。

近日,金鼎湾国际花园刚售出一套总价700万元的房子,单价超过了3.7万元。明故宫附近的城开御园最高价也保持在3.7万元/

平方米。鼓楼长发都市羲和开发商表示,加上精装修后其售价预计将超过4万元/平方米。南京福舍投资顾问公司总经理史东表示,开发商敢这样报价主要是因为城中房子少,因此采取了慢慢卖甚至故意不卖的策略。

降价抢跑是少数

新政出台后,江宁的五矿御山湖、河西的和府奥园、城南的亚东观云国际和金浦名城世家等多家新盘报价都更理性,已开盘的取得了不错的销售成绩。近日,江北一楼盘推出了特惠。南京的房价似乎开始松动。然而,记者发现南京绝大部分楼盘并没有降价,部分甚至仍在涨价。今年3月,江北明发城市广场推出的销售价格为10000元/平方米,其目前销售均价为11500元/平方米;城南万科金色里程精装修房源年初报价约1.5万元/平方米,目前小户型报价1.7万元/平方米,大户型报价1.9万元/平方米。更多楼盘则表示,价格还没有定,开盘日期也没有定,不降价观望的态度明显。



奥体核心·两园一江·华宅绽放

五矿·御江金城现场售楼处5月22日正式开放,恭迎莅临!

没有大树的豪宅,难免显得单调;没有自然的风光,往往流于俗套。

五矿·御江金城重金打造梦都大街350米绿化带,

8000㎡外园绿植组团种植,区隔红尘纷扰;

价值数10万金钻花干、20余棵米径香樟、250余棵大树、密植成片的灌木群……

礼遇八方来客。

5月22日,五矿·御江金城项目现场售楼处盛情公开,

高雅立园、景观实景呈现,敬邀品鉴!

The world's garden, your garden.

- 双500强 奥体核心 两园一江 1.2万㎡中庭园林 超薄板楼



预约专线/ 8651 6888 开发商/五矿地产南京有限公司 全程营销/中原地产(南京)

项目接待中心/奥体梦都大街188号

