

新房源猛涨1万元/m² 城中一楼盘逆市“死扛价”

业内人士指出,开发商以畸高价格达到捂盘惜售目的



买房人看多买少 资料图片

在南京城南、江北等多个楼盘的一片降声中,河西多数楼盘依然挺在近2万元/m²的房价线上,降也卖得不好,不降卖得更不好。

与此同时,还有逆市再涨的。昨天城中一家楼盘对外报出最新一批房源的售价:4.2万元/m²。乖乖!这比目前在售房源的售价整整高出了1万元/m²!

快报记者 尹晓波

现在卖3.2万元/m²,马上卖4.2万元/m²

位于新街口附近长江路上的凯润金城楼盘,5月11日领取了最新一批酒店式公寓房源的预售证,房价卖多少?“均价4.2万元/m²,还没正式开卖,有500多套。”昨天,这家楼盘的售楼小姐直言不讳,前期的尾房现在还有十几套,售价只要3.2万元/m²,“建议你先买便宜的”。

南京网上房地产数据显示,凯润金城楼盘此次领取了01、02、03幢及地下车库的“商品房预售许可证”,共计1155套房源,其中酒店式公寓有五六百套,售价从3.5万元~5万元/m²不等。以3幢2701室的一套房为例,面积55.68平方米,网上标价为50653元/m²;而3幢701室一套54.86平方米的房

源,标价虽然较低,但也高达39053元/m²。

太贵了吧?“公司就是这样定价的。”凯润金城楼盘的售楼小姐表示,因为这一批房源的位置比前期房源好,但装修成本和以前一样,标准仍然为4000元/m²。

5万元/m²的楼盘,半年一套没卖掉

“这家楼盘的酒店式公寓就没有降过价。”一名买房人说,去年9月份开盘时他们才卖2.7万元/m²左右,现在新一批房源竟卖到4.2万元/m²左右,“前后涨了1.5万元一平方米”,别人在降价它却偏偏猛涨,实在是看不懂!

看不懂的还有呢。同样是新街口附近的一家楼盘,去年就领取商品房预售许可证的海华大厦,推出的302套酒店式公寓房源,毛坯房的标价在5万元/m²

左右。不过截止到今天,还是一套都没卖掉。昨天该楼盘售楼处的一名工作人员表示:“一直在卖,没有任何降价的打算。”

有业内人士一针见血地指出:明明5万元/m²没人买,可是开发商照样坚持这样的高价,显然是以畸高价格来达到捂盘惜售的目的。

城中楼盘很抗跌,但定价不能太离谱

“城中楼盘历来是最抗跌的。”一家致力于城中开发的房产公司营销总监表示,从2006年不到1万元/m²到现在普超3万元/m²,因为城中的房价基数大,涨幅即使慢但单价的上浮相对最大。比如从2万元/m²涨到2.5万元/m²,涨幅只有25%,但调价高达5000元/m²,放到江北、江宁甚至河西区域,哪家楼盘敢一次性上调房价5000元/m²呢?

南京中原地产交易中心主管李干娥认为,城中房价虽然抗跌,但去化率较慢,其他区域两个月卖完,城中的高价楼盘或许要6个月才能卖完,这也是在定价不能太离谱的前提下,不然5万元/m²的楼盘怎么到现在一套也没卖掉呢?

楼市扫描

降价卖得不好,不降价卖得更不好

喊着降价的楼盘在上周末“开战”后,没有一个楼盘的销售率超过50%,而一些以“低起售价”入市的楼盘也遭到买房人的非议:明明只有几套便宜房还玩“低起售价”,要降就真降,玩什么“假摔”?同时,江北的楼盘也陷入越降越没人买的尴尬状况。

“低起售价”的楼盘卖相不好看

城南的观云国际公寓楼盘,在打出1.4万元/m²的起售价之后,昨天是相关优惠的最后一天,网上房地产数据显示:“168套的总房源,目前还有102套可售。”据了解,售楼处对外的报价依然在1.5万元~1.7万元/m²之间,一些买房人觉得没真降,想等等再看。

同样,以1.225万元/m²起售的城南名城世家花园,各种优惠截止到今天,而昨天网上数据显示“270套房源还有146套没卖掉”。

“明升暗降”的楼盘卖得也不好

城东的翠屏紫气钟山“明升暗降”房价之后,78套“降价房”只卖出十几套;江北旭日爱上城最大降幅13万元一套,有消息称这几天的认购量有30多套;倒是江北的泰来苑楼盘以7188元/m²(均价7500元/m²)起售之后,68套房源被认购了近30套,但销售率也不足50%。

此前,快报报道的城北中电颐和家园楼盘,逆市高价开盘后,126套的住宅房源,昨天网上数据显示也只有32套的销售量(成交1套、认购31套),而6、13幢的72套住房房源,连续几天以后,认购量依然挂在难堪的“1套”。

本月3092套新房初现供过于求

南京网上房地产数据显示,

截止到今天19点,南京市新商品住房当天共认购141套,而城南的观云国际公寓楼盘,当天就“贡献”了66套的认购量,河西的和府奥园当天也上传了22套的认购量,“其他区域看上去普遍都很清淡”。

“降价的卖得不好,不降价的卖得更不好。”南京网博机构总经理孙海认为,一些楼盘都在说降价,但多数还是处于“降预期”的阶段,有哪一个楼盘降到位了?降到位就是要这批开卖的房源房价低于上一批的房源房价,“我还没找到一个”,而正因为房价没有降到位,才致使楼市销售量照样处于低迷的态势之中。

有楼市观察人士分析说,南京今年5月已经上市3092套的新住宅房源,不管如何折腾销售率都难有大的突破,尽管还有不少楼盘在虎视眈眈地“捂盘”,可市场房源已经初现供过于求的局面。

二手房市场

见面就砍10万元 房价跌了15%

快报讯(记者 尹晓波)来自365地产家居网的消息称,5月中旬南京市二手住房成交1314套,与上旬的1378套基本持平。不过,二手房的挂牌均价环比4月份下滑了103元/m²,为12260元/m²。此外,5月中旬南京市二手房个人挂牌量为9934套,较上旬增加了775套;个人挂牌价环比4月中旬(12363元/m²)下滑103元/m²,这是自去年4月份以来,一年多时间首次下滑超过100元/m²。

据满堂红(南京)置业公司市场部经理李媛介绍,4月份他们公司江南八区的二手房成交均价为14100元/m²,5月份目前为11900元/m²,单价大跌了2200元/m²,降幅高达15.6%,这也是自2009年以来首次跌幅超过10%,现在多数客户对房价预期看低。

同样,江北楼盘价格“跳水”之后,二手房价也是相继跳水。友邦置业市场部经理李宁说,大华锦绣华城一套117平方米的二手房,房主报价93万元,结果被砍到83万元成交,单价不到7100元/m²,“而售楼处的新房报价还在1.1万元/m²!”

李宁说,涨得越快的区域跌价也越快,“4月份的挂牌价一般要比5月份的成交价低20%左右,才会有买家”,正常一套挂牌价70万元以上的房子,买房人见面就是10万元幅度的一个砍价,砍得一些卖房人心虚得不得了。

专家观点

“你涨我跌” 楼市乱象不会持久

“涨价的、降价的、硬撑的,什么样的楼盘都有;出手的、观望的,什么样的买房人也都有了。”南京工业大学房地产系主任吴翔华博士认为,现在楼市已经进入“胶着期”,楼盘就像股票一样,涨的跌的都有,买房人就像股民,看看看多的都大有人在。

吴翔华说,这些乱象说明楼市下一步的趋势越来越难让人看明白,非常不明朗。但是,楼市调控政策威力的客观存在,楼市想一哄而上地再次火爆,今年几乎没可能了。“江北楼盘的房价是最先兜不住的,从1万元/m²到现在7500元/m²都难以快速出货,这轮楼市的观望还不严重吗?一些中小开发商率先跳水,必将带动整个区域房价的下滑。”

各个楼盘“你涨我跌”的“乱象”能持续多久?吴翔华分析说,关键要看下一步调控的方向,刚刚国家又说“3年之内不征房产税”,这样的表态让一些开发商误认为楼市调控是“降温不降价”,但楼市降温了、成交量不济了,降价还远吗?“我个人判断,如果下面再出现高价的地王、房价的暴涨,更为猛烈的调控手段必然还要出台。”

快报记者 尹晓波

涉嫌欺骗消费者被曝光 问题“美的紫砂煲” 南京仍在售

央视《每周质量报告》昨天揭露了广东美的公司的紫砂煲,其内胆使用的原料并非宣传中所说的纯正紫砂,而是普通的陶土,此外生产厂家在制作内胆时还使用化工原料来增色,涉嫌欺骗消费者。

昨天下午,记者走访了南京的几大卖场发现,目前南京市场上美的紫砂煲仍在售卖,其推销口径依然是:内胆材质为富含微量元素的天然紫砂,有利健康。

美的紫砂煲材质表里如一?

昨天下午,记者来到清凉门某超市。该超市的小家电卖场里摆放着各种紫砂煲,价格从100多元到500元不等。而这些紫砂煲的产地主要来自广东和福建两省。

“买紫砂煲的话,美的不错。最便宜的149元,好一点的499元,不管哪一款,内胆采用的都是天然纯正的紫砂制作。”这名不愿透露姓名的导购员一边介绍,一边从一只紫砂煲中取出厂家制作的说明书。

根据说明书显示,这种紫砂煲的内胆采用天然紫砂为原料,富含铁等微量元素,健康养生,而且还能保证营养不流失。其采用优质天然紫砂精工陶制内胆,对人体绝对安全无害。

“我们这个紫砂煲内胆里外材质全部是天然紫砂,所以很受顾客欢迎,上市以来卖得很好。”这名导购员还称,价格不同的紫砂煲在成分上有所区别。当记者提及美的紫砂煲内胆被曝原料为普通陶土时,该导购员称,“不可能,如果真这样厂家会立即更换说明书,并通知导购员如实向顾客宣传,毕竟美的是正规大企业,不是那种地下小厂。”

美的紫砂煲仍正常销售

而在汉中门大街的一家超市,美的紫砂煲同样在销售,产地也主要是广东和福建两省。据导购员称,目前在货架上的都是正品,其内胆并不存在非紫砂问题,都是天然紫砂。

“你说的有问题的紫砂煲,是买高档电磁炉时送的赠品。我们已接到厂家通知,目前那款赠品已停止赠送。”该导购员称,顾客在购买紫砂煲时没人会怀疑内胆到底是不是紫砂做的,一般都相信产品说明书。

“到目前为止,我还没接到厂家关于产品下架或是更换说明书,以及更改推销口径等通知。”该导购员称,她并不存在欺骗顾客,都是按照说明书来解释的。

除了以上两家超市,在龙江的一家大超市内同样有各种紫砂煲在售卖。从记者走访的超市来看,其紫砂煲产地几乎都是福建和广东两省。某大超市一营业员称,她也看了央视的相关报道,但因为厂家没有任何通知,所以目前相关的产品仍在正常售卖。

是否有危害有待实验证明

据报道,美的紫砂煲的内胆材质并非紫砂泥,而是普通的陶土经过烧制,再用二氧化锰、三氧化二铁等化工原料进行染色,从而制成所谓的紫砂煲。那长期使用这种炊具,对人体会不会有害?

东南大学的翟成凯教授表示,微量的锰、铁等元素对人体是必要的和有益的。就二氧化锰、三氧化二铁而言,如果按照国家相关标准可以给炊具染色,那么就没什么问题。“给陶土制品染色会不会对人体有害,还不好说,这需要相关的实验证明。”

那江苏境内美的品牌的紫砂煲产品会不会被召回或者下架?已经购买紫砂煲的消费者是否可以退货?截至发稿时,省市工商、质监等部门都还没有给出正面回应。

快报记者 李绍富 鹿伟