

端午节期间,南京仅7家楼盘借势促销,大多数推迟开盘 开发商按兵不动等什么? 瞄准“大户”怎么定价!



大多数楼盘的开盘日期一拖再拖 资料图片

刚刚过去的端午节,南京有7家楼盘借势促销,主城两家楼盘甚至爆出8.8折、8.9折的优惠。然而,记者调查发现,让购房人等了好几个月的江宁新房源再度缺席,城南、河西也有楼盘推迟了开盘。楼盘开盘时间一推再推的背后,开发商有着难言的苦衷:前期房价太高骑虎难下、新房源长期蓄水不足、规划变更影响开盘时间……

楼市现状

原定开盘的 80%以上爽约了

今年二季度以来,江宁楼市各楼盘的“等”劲可谓发挥得淋漓尽致。原以为这个端午节,江宁前期一些5月底就要开盘的楼盘,会在第一次食言后如约而至,谁知这一次也是“狼来了”,十几家声称5月底6月初开盘的楼盘,80%以上都爽约了。

武夷水岸花园原定于6月5日开盘,但是至今仍无开盘迹象。“我们的开盘时间还没定,具体的时间要等公司的通知。”该盘一位销售人员说。原定6月初开盘的左邻右里,也让一些满怀期待的业主失望而归,其销售人员对开盘日期的回答很“太极”：“我们原计划是近期开盘,具体什么时候还不确定,有消息会通知你的。”

记者还致电东渡国际青年城、东城雅居、宜家国际公寓等节前声称要五六月开盘的楼盘,各家楼盘或模糊回答或讳莫如深。大多都把开盘时间模糊化成“近期”、“6月份”等;有的则以“不确定”、“不知道”、“等领导通知”来应付询问者。

据了解,今年下半年,南京有90多家楼盘有推新房源计划。其中,江宁就有33家楼盘将在下半年推向市场,成为下半年住宅供应量的主力板块。一位业内人士认为:“如果这样走下去的话,下半年恐怕会碰到一起开盘,降价的压力就更大。”

深度解析

三种主因致开盘日期一再推迟

记者走访发现,除了一些楼盘捂盘惜售、一些楼盘迷茫不知所措外,另一些楼盘则是想开盘开不出来,因为规划、土地等问题而迟迟被卡着预售许可证。用东城雅居一位销售人员的回答来说,“推迟原因是多方面的”。

蓄水客户不足只能“等”

“主要是前期一些楼盘开盘后得到的市场反应并不好,后期的楼盘就格外谨慎了,在定价和推多少房源方面不敢轻举妄动。很多楼盘会在蓄水充足之后才开盘。”宜家国际公寓销售经理徐益兰坦言,“等”不是最终的解决办法,许多楼盘都顶着很大的压力,预计在7月份后,江宁楼盘会集中放量。

在地铁沿线的一些楼盘现场,虽然开发商价格坚挺,可售楼处的人气却不尽如人意。这些楼盘价格坚挺的理由是,地铁1号线南延段的开通,极大地拉近了江宁与主城的距离,在购房者中接受程度较高。另外,地铁6号线、青奥会分馆等利好给江宁地铁房添了增值砝码,他们愿意等待转机。

业内专家分析,江宁的楼盘前期涨得太快,已经严重透支,一些偏远的楼盘前期打出13000—14000元/平方米的价格,目前已经骑虎难下,即使是地铁也不能挽回量价下滑的趋势。

规划变更影响开盘时间

据了解,目前必须满足6个条件才能领到商品房预售许可证:一是要提交商品房预售申请表;二是要出示开发企业的《营业执照》和资质证书;三是获得土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证;四是投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明;五是要附工程施工合同及关于施工进度的说明;六是提交商品房预售方案,预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容,并应当附预售商品房分层平面图。

“能否拿到商品房预售许可证,其中有主观原因,也有客观原因,如果主观上要捂盘,总会有空子钻。目前江宁一些楼盘却是想卖房而不能卖,有的楼盘是土地遗留问题,盖了商业的地块土地性质却难确定,因而无法开盘。有的是擅自更改规划,预售许可证被规划部门卡住。”谈及为何江宁楼盘开盘如此磨叽时,瑞景文华销售负责人宏伟荣如此分析。

据南京网尚房地产研究机构专家张景华透露,不少江宁楼盘擅自调高容积率、通过更改土地用途、超红线开发等方式扩大利润空间。以往一些开发商钻空子能拿到期房预售而逼迫政府有关部门承认“违规开发”的合

法性,而今年新政当头,政府的打击力度在加强,空子没那么好钻了,不少楼盘就被卡住了,只能一再推迟开盘日期。

静等“大户”怎么定价

今年年初,《金楼市》报道了江宁多家楼盘推迟开盘等万科,想跟着万科卖个好价钱。4月初,万科金域蓝湾以1.5万元/平方米的高价开盘。没想到,调控政策紧随其后,市场急转直下,新的形势下该怎么办?江宁的开发商再次盯上了万科。天泽苑一位销售负责人说:“万科金域蓝湾新一批房源是花园洋房,与我们的多层多少有些竞争关系,我们想等万科定价明确后,根据市场反应再推新房源。”

业内人士指出,主城不少楼盘都在等两个标志性楼盘的公开发售。“保利香槟国际是今年南京最值得期待的楼盘,中海凤凰熙岸则是最具争议的楼盘。”某著名地产公司一位副总指出,定价是现在开发商面临的最大的难题,价格定高了怕卖不掉,定低了怕卖亏了,而且可能导致品牌受损。究竟该怎么办?保利香槟国际和中海凤凰熙岸开盘价格无疑最具参考性。

据了解,保利香槟国际已定于6月23日公开样板房,本月底开盘。中海凤凰熙岸近日则在组织VIP客户提前看项目,开盘时间未定。

快报记者 文涛 周映余

延伸阅读

江北房价 不愿独降

新政两个月,江北楼市有了新变化。除苏宁天润城和威尼斯水城仍在进行优惠促销,其他几个大盘开始显得有些沉默。

此前,从金泉泰来苑下调价格至7500元/平方米开始,旭日爱上城借集团15周年庆之际,推出了每套房优惠8万元的限时促销政策,紧接着,天润城也推出了“六重优惠大礼包”,累计总价优惠5万,大华锦绣华城也积极酝酿推出新房源,并承诺将价格作出大幅调整。对此,业内人士纷纷预计,从这几个大盘开始,江北价格战即将开始。

然而,端午节期间,除苏宁天润城和威尼斯水城仍然在进行优惠促销(如天润城又推出66平方米两房55万元一口价的优惠,威尼斯水城的小高层9折优惠,同时推出花园洋房总价减4万—10万元),其他几个大盘则显得有些沉默。

旭日爱上城的销售负责人告诉记者,从总价优惠8万开始,旭日爱上城的单价在不断调整,目前的7500元/平方米的价格已经保持了一段时间,未来一段时间内这个价格不会再有调整了。至于有媒体热炒的旭日爱上城价格下调至7000元/平方米,该项目负责人告诉记者,这仅是项目在售楼的顶楼部分为数不多的几套房源。

大华锦绣华城预计本月推出的新房源也迟迟不出,销售人员告诉记者,24号楼高层房源的具体推出日期目前仍未确定,具体价格也未最终确定。

此外,原定于5月开盘的金城丽景也终于将开盘日期确定在了本月19日,8080元/平方米起售,均价在8500元/平方米左右,而据附近楼盘销售负责人透露,金城丽景的销售许可证已领,目前正在悄悄销售。

分析当下的江北楼市,南京红太阳房地产开发有限公司销售总监部治国的观点颇具代表意义:其实从原本9000元/平方米甚至10000元/平方米的价格,下调到目前的7500元/平方米,桥北房价的降幅已达2成,再次大幅下探的空间已经不大。目前对于江北楼市,不用谈什么销售,而是应该关注到购房者的心理接受度,就算桥北楼盘集体下调至5000—6000元/平方米,桥北楼市也难以出现大幅成交。就南京整体市场来说,其他板块的价格只是有了小幅调整或者根本没有开始调整,价格调整的楼盘绝大部分仍然集中在江北,而政策调控的目的无疑是希望出现普遍的价格调整,仅有江北的参与是肯定不够的,因此,在其他板块出现价格松动前,桥北楼盘的价格再次大幅下调的可能性已很小,目前几个大盘的价格将会维持一段时间。

快报记者 葛九明

恢宏气度荣耀全城,苏宁睿城现场接待中心公开

6月14日,苏宁睿城接待中心及样板房公开活动隆重举行。以“国际品质、奢者先行”为主题,6月14日至16日,苏宁睿城连续推出为期三日的品鉴名车、赏名曲的现场体验活动,集中展示了苏宁睿城作为顶级大盘的国际品质。

14日上午9点多,笔者到达苏宁睿城现场接待中心。其投资商苏宁置业为每一位来访嘉宾精心准备了五星级索菲特酒店的丰富

茶点饮品、手工磨制咖啡、异域风情冰激凌等。经过一段红地毯的引导,笔者来到了首次开放的样板房区,本次公开了82㎡、118㎡与140㎡三大经典户型。样板间打造了现代、简约的国际风格:钢质的冷静,木质的原味,大理石的高雅……每个细节之处体现格调的同时又不失温馨、优雅的生活品位。

为庆祝本次苏宁睿城现场接待中心公开,苏宁置业联手宝利

丰公司在现场进行宝马试驾活动,于南京首次推出了包括1系、3系、5系GT、730、740、750、X1、X3、X5、X6、Z4在内的宝马中国全系车型大型展示。业内人士表示,选择相关行业领袖强强合作向来都是苏宁置业作为中国高端综合地产领袖品牌的策略首选,在打造苏宁睿城项目之初,苏宁置业就选择了世界知名建筑规划公司英国Aedas担纲项目整体规

划,随后又联合美国NBBJ、德国GMP以及国内著名住宅设计专家深圳华森等国内外著名机构负责具体项目团建的建筑设计。

据悉,随着苏宁睿城此次现场接待中心的公开,该项目住宅组团苏宁银河国际社区04幢房源接受预约登记,其主力户型为约114至142平方米舒适三房,约174平方米奢雅四房。约210平方米平层大宅。