



上周的楼市开盘,如果用两个词来概括,那就是“突击”与“谨慎”。上周五,位于江北的浦泰和天下突击开盘,现场却并不火爆;周六,蓝岸3G开盘,仅推出66套房源“试水”;周日,文鼎雅苑开盘,却是在周六才通知前期意向客户……房产商如此小心翼翼,或许本身就在证明楼市的温度仍在持续下滑。

正如《金楼市》“直击楼市第一现场”开篇语所说的那样,上周的楼市开盘有尴尬,也有让购房者不可思议的“热销”。具体,请看快报记者从开盘现场发回的“每盘必报”。

江北VS城南 冰火两重天

»播报台

外地人购房贷款不再“一刀切”

部分银行放贷要求为首付五成,利率上浮10%

前几天,来自泰州的小王终于拿到了购房贷款,心中的大石总算落下了。因为不能提供1年以上南京当地纳税证明或社会保险缴纳证明,他先后跑了两个多月,辗转了多家银行,此前一直被拒绝。

记者近日了解到,南京各家银行不再对外地人购房贷款“一刀切”,省内来宁的刚需购房者的贷款审核相对放宽。

小王是在南京读的大学,老家在泰州。今年3月底,看着房价不断上涨,刚参加工作的他在家人的支持下决定买房。小王看中了鼓楼附近的一套二手房,总价80多万元。除首付款外,需要贷款50多万元。在他到银行办贷款的时候,问题来了——银行要求他提供1年以上南京当地纳税证明或社会保险缴纳证明。小王先后去了邮政银行、工商银行等多家银行,都因为拿不出这些证明被拒绝。眼看着首付款已经交了,贷款却下不来,小王心急如焚,这可是要面临违约赔偿的呀。直到6月,建设银行终于接受了他的贷款申请。7月2日,50多万元的贷款终于放下来了。

负责帮小王办理贷款的中介人员介绍,南京各家银行对于外地人购房贷款的限制最近开始放宽。通常只要满足贷款条件,即使暂时不能提供1年以上南京当地纳税证明或社会保险缴纳证明,银行也开始提供贷款。另一家中介公司专门负责办理贷款的工作人员介绍说,之前一直被拒绝的一位外地购房者的贷款近日也有了转机,虽然仍不能提供证明,但是中国银行终于接受了其贷款请求,已经进入审批程序。

该工作人员透露,根据银行要求,目前江苏省外的外地人购房贷款仍要提供上述证明,省内的则已经放松。不过,银行对外地人申请贷款要求更严格,有的首套房也要求首付五成,利率上浮10%。随后,记者先后咨询了多家银行,但银行工作人员对此都不愿正面回答。业内人士指出,各家银行的情况都不一样,银行的贷款政策也经常变,一直都没有统一的说法。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,停止第三套房贷款和限制外地人购房都不是“新国十条”强制性要求,地方要实施有很多前提条件,实际上只有个别地方为了控制房价过快上涨不得已而实施。而正常合理的购房需求应该得到支持。快报记者 文涛

直击楼盘:蓝岸3G

25万/套的房子88折 业内:这预示着楼市行情还将下行

“这个楼盘要是在今年4月开盘,肯定一天上百套抢完,搞不好你我还得去托关系才能抢个号;可现在你看,现场等候的买房人还没记者多,楼市真是不一样了!”这是上周六在城南蓝岸3G楼盘开盘现场,记者听到的同行对话。这家楼盘推出66套,88折后价格大约1.1万元/㎡左右,当天成交61套,90%以上的成交率在如今的南京楼市已属不易。

蓝岸3G位于铁心桥板块,离地铁一号线南延线天隆寺站不过3-4站公交车的路程,此前同属该片区的万科金色里程已经卖到了1.4万-1.5万元/㎡。该楼盘本月10日开盘,推出了66套精装房源,全部是面积在25-40㎡的小户型酒店式公寓。价格最低的一套总价仅25万元,在这个价

格中,还包括每平方米1500元的装修标准。

据了解,该楼盘开盘前就开始收取1万元的诚意金,缴纳人数可不少。不过,开盘当天,该楼盘还是给出了88折的幅度优惠。“很明显,现在开盘和交诚意金的时候楼市的形势又不一样了。”

记者了解到,蓝岸3G楼盘土地性质为办公,贷款一直就是5成,1.1倍利率,并没有因调控而有任何不同,属于新政下极少的贷款不受影响的楼盘。

开盘当天,销售人员报出的最终数字是成交61套。蓝岸3G楼盘方还透露:其中七成都是投资客。虽然该楼盘报出的成交率达九成,这个比例在目前的南京楼市已经很少看到,不过,业内人士还是认为:这与该楼盘蓄水时间

长、限量推房源不无关系。“很简单,如果推100多套,那成交率不就只有50%?推这么少本身就表明开发商对目前的楼市形势有比较清醒的认识。”

有业内人士表示:去年楼市房价几乎涨了一倍,今年调控,很多人都猜跌幅大概在三成左右,因为那关系房贷的坏账率。不过现在看来,南京除江北外,多数楼盘的房价跌幅都在一成左右,离“三成”还很远。像中海凤凰熙岸、保利香槟国际这样的大牌开发商、标志性楼盘都“低开”,现在连这种贷款不受影响的超低总价房都有超过10%的优惠,这只能预示着楼市行情还将下行,“更多的楼盘不降价,还等什么?越等可能情况会越糟罢了!”快报记者 孙洁

直击时间:2010年7月10日9:00
直击地址:雨花台区春江路与宁丹路的交会处
直击关键词:25万总价、仅推66套

直击楼盘:浦泰和天下

开盘搞突袭 认购率仅为9%

业内:乱了客户手脚,楼盘也难赚人气

直击时间:2010年7月9日11:30
直击地址:浦口区江山路9号
直击关键词:突击开盘、大幅优惠

位于江北的浦泰和天下本来传出消息要在上周六对外开放楼盘,而事实上,上周五上午该盘居然突击开盘。临时接到消息的李女士急忙放下手头所有事情赶到现场,却发现售楼处远没有想象中火爆,这让原本想买买房的她犹豫了。

就此,业内人士认为:突击开盘可以起到遮掩降价、成交量的作用,可是这样的信息不透明在如今的楼市里想让购房人仓促下定已经不容易了!楼盘促销不妨大大方方,因为只有合理价位才会真正获得购房人的认同。

当天上午10点左右,记者致电浦泰和天下售楼处才获悉提前开盘的消息。销售人员在电话中称均价为8700元/平方米,这个报价远远高于当前江北的市场价。等记者赶到位于桥北的浦泰和天下的售楼处时,现场一共只有两个售楼小姐、一名接线员以及两组看房人,场面颇为冷清。面对看房人的抱怨,销售人员解释:“我们也是今天早上才得到开盘消息,手忙脚乱地给你们发短信。”

据悉,浦泰和天下推出的是6号楼的88套房源,一共有22层,主要有83、87、108、118平方米四种户型。虽然报出的均价是8700元/平方米,开盘当天付款可以享受十个点的优惠,15天内付清首付还可以再享受4个点的优惠。一次性付款最低能够享受81折优惠,按揭付款则根据楼层不同推出不同优惠,价格最低的一套大概为7100元/平方米。

截至昨日记者发稿时止,网上房地产显示,浦泰和天下一共被认购了8套房源,认购率仅为9%。实习记者 杜磊



文鼎雅苑开盘现场



蓝岸3G开盘现场



浦泰和天下开盘现场

直击楼盘:文鼎雅苑

四五百人冒雨看房

开发商:在目前形势下,我们还算满意

一如御山湖,文鼎雅苑也是头一天才通知前期意向客户次日开盘的消息。让开发商满意的是,那天虽然下着大雨,看房者却有四五百人,当天认购量就有50余套。

10:22,售楼处外的雨篷下40余人排队等待看房或选房,此时已排到74号,小巧的售楼处内部仅5位销售人员在忙碌。等待的人群中,8成为情侣或单身男青年,部分是怀抱婴儿的夫妻和老三代出动。

现场销售信息公示牌显示,最便宜的7271元/平方米是10号楼西边靠近106号沿街商铺的105室,总价约77.5万元,一次性付款最高优惠为300元/平方米,商贷最高优惠250元/平方米,公积金贷款最多便宜200元/平方米。而最贵一套房源是11号楼的801室,总价约97.6万元。记者现场了解到,该盘11号楼的房源普遍比10号楼房源略贵,11号楼105室单价7877元,总价接近84万元。

11点30分,记者在售楼处的

销控表上看到,两幢楼共认购45套,其中两幢楼的1-2层仅售出8套,3-6楼房源最受青睐,最贵的和最便宜的均未被认购。

7月12日,记者从该项目一位负责人处得知,该盘当天共接待看房者四五百人,认购了50余套。“下雨天还有那么多人,出乎我们的意料,而且刚性需求占据绝对主导地位,今天(7月12日)又认购了三四套,目前认购数量接近60套,在目前市场形势下,我们还算满意。”快报记者 周映余

直击时间:2010年7月11日
直击地址:江宁区林陵街道玉树路88号
直击关键词:突击开盘、刚需为主

传世家业 魅力财铺

独立产权,每席为86㎡—120㎡不等

几乎无公摊面积

稀缺的临街门面旺铺,真正的“一铺一金库,三代摇钱树”

左侧毗邻锋尚国际公寓,右侧为通向河西的主干道,升值空间无限



门面房 至尊典藏

尊贵财富热线 025-83407655
13851406117

开发商:南京栗树园置业有限公司

营销代理:南京福洋投资咨询有限公司

编号:宁房销第200910157号

售楼地址:南京鼓楼区福建路31号华富大厦1206室

项目地址:南京市下关区姜家圩69号(即将变更为南京市察哈尔路120号-148号)

本资料仅供参考,具体信息以政府部门核实为准,开发商保留最终解释权