

房子，买还是不买？近日多个楼盘卖得不错，这又成为一个让购房人纠结不已的问题。昨天河西一家楼盘开盘，在房价涨了1000多元一平方米的情况下，销售率达到了7成左右，个别楼盘的“逆市”涨价却又获得了市场的追捧，难道南京楼市已经开始“触底反弹”了？

□快报记者 尹晓波

专家分析“1平米涨1000多元”等现象

楼市未回暖 房价还会“触底”？

»现象 1平米涨了1000多元

今年5月份“摸黑”开盘的河西五矿御江金城楼盘，昨天又加推了11号楼的63套高层房源，户型为90平方米的两房、140平方米的三房、170平方米的四房以及200多平方米的江景房。

“早在前几天就接受诚意金客户了，今天是正式开盘，总共有50多个诚意金客户。”楼盘的一名工作人员说。

一名买房人说他自己属于典型的改善型买房人，一直在忧虑什么时候下手，听说这批房价涨了点，怕房价立马暴涨上去，这次是狠下心买了。

在售楼处公开的销控表上，

记者看到标价基本都在1.8万~1.85万元/平方米之间，而开发商也坦言“只有三套房源单价是低于1.8万元的”，算上各种优惠，均价为1.76万~1.77万元/平方米，确实比一期房源要贵出1000多元一平方米。南京网上房地产的数据也显示，前期这家楼盘的成交均价为16668元/平方米。

销售战绩如何？上午11点左右，记者粗略数了一下销控表，总价160万起售的房源，已经售出了33套之多。“后面还有几个买房人在选房，当天70%的销售率已经没问题了。”一名开发商方面的人士很有信心地表示。

城南的蓝岸3G楼盘，昨天也推出了69套小户型公寓，单价1.2万元/平方米，总价在25万~40万元之间，排号交纳1万元诚意金的客户，当天认购付全款可享受总价88折的优惠，而楼盘也只接受商业贷款购房。南京某房地产网站消息说，现场的人并不多，有50多组客户交了诚意金，截止到11点，这家楼盘已经认购了45套房源。

另外，河西有两家楼盘的开发商也透露说，此前他们一些单价在2万元/平方米以上的精装修房源，近日也慢慢走掉了一批。

»调查 楼市到底有没有“回暖”？

楼市难道真的就这样快速“回暖”了？记者调查发现，整体上市场并没有暴热，而开发商采取的少推量造人气、为蓄水收诚意金等营销方式却让买房人着实“心慌了一把”。从某种意义上讲，这是开发商在“用计”。

不出价只收诚意金，买房人感觉受骗

以五矿御江金城楼盘为例，这次7月30日领证开售的11幢房源，共计163套房源（其中商业10套），拿出来开售的只有其中3个单元的63套住宅房源，而其他90套住宅并没有正式开卖，这样一比较，昨天即使卖了40套房子，总体销售率也并不高。

同样，城南的“老盘”阅城国际花园提前“放风”在昨日推出228套房源，户型从46平方米到200平方米不等。不过，昨天的现场只是开始公开收取诚意金：凡是缴纳诚意金5万元的客户可优先选房，享受98折优惠，但具体哪一天开盘，时间还未确定。“不是说开盘了吗？怎么只是交诚意金呢？并且开发商并没有告知房价是多少。”有买房人感觉受骗了。上午11点左右，有消息称只有三四十组客户交纳了诚意金。

不过，南京网上房地产的数

据显示，这家楼盘领证之前已经将房价予以了上传，比如23幢101室的房源，面积94.18平方米，售价17800元/平方米。有业内人士认为：“开发商肯定认为卖不到这个价，不然完全可以按照领取销售方案的价格对外公开，现在收取诚意金只是想看看有多少意向客户，结果反而让买房人不开心了。”

南京工业大学房地产系副主任吴翔华说：“小户型房源受宠，也不能代表楼市回暖，这种房子是部分投资客的青睐品，不代表大众买房人的需求。”

江北楼盘频频打折，买者不多

以江北的威尼斯水城、浦泰和天下、大华锦绣华城、旭日爱上城4家在售的楼盘为例，援引365地产家居网的统计，目前都有房源在售且优惠很大：威尼斯水城某街区的13、18号楼销售均价为8200元/平方米；浦泰和天下在售的6号楼给出了全款81折贷款86折的优惠，折后最低均价7500元/平方米、一次性付款7100元/平方米；大华锦绣华城在售的三期24号楼房源，折后均价在7500~7600元/平方米之间；旭日爱上城项目在售的四期房源，推出3~8层7200元/平方



楼市是否“回暖”不是说出来的

资料图片

»观点 房价未走入反弹通道 还会再“触底”

“买房的人确实多起来了。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华说，一些类似雅居乐花园、五矿御江金城这样的豪宅项目，近期消化得还行，而金地自在城的小户型受到追捧，也说明了一个问题：市场出现两头趋旺的苗头。

“可是这个并不奇怪，也不要误认为是楼市回暖、房价反弹的表现。因为在这轮调控中，每个买房人都有自己认可的‘抄底’幅度，有的人认为跌20%、有的人可能认为要跌40%，各人的承受能力和认知水平不一样，导致目前市场认购量稍有反弹的迹象。但是，市场总体还是很混沌的，房贷政策并没有放松，就不存在房价会走入反弹通道的说法，楼市的走向将是反复的：一次触底——反弹——二次触底——再反弹……如此循环，才是一个真实的被调控的楼市。”

吴翔华认为，在近期出手购房

的群体之中，相当一部分还应该是“刚需者”，但也不排除一些被称为刚性投资客的“刚投”开始入市。如果最为关键的“二套房”、“三套房”等房贷政策不放松的话，今年南京楼市的房价还会继续下探“触底”。



吴翔华

»链接 楼市“假热” 反弹之说不靠谱

7月，个别楼盘成交均价短期内快速上涨，部分二手房挂牌也出现试探性涨价，楼市“触底反弹说”随之冒头。但业内人士却认为，楼市出现的是“假热”。

“假热”一：一手房涨价

中信泰富又一城、上海滩大宁城，7月第四周成交均价比第三周分别涨价619元和1951元，一周上涨5%和8%。类似新盘的增加，是楼市“反弹说”的基础。

佑威房地产研究中心副主任陆骑麟说：“我只看到一些个案涨价。像以上两个新盘，涨价可能是内部成交造成的。内部成交不能反映楼市冷暖。”

“假热”二：二手房跳价

浦东第五大道一业主三次“跳价”。原本143平方米的二手房挂牌价495万元，连跳三次之后，变成到手价510万元。

“看房人气的回升给市场造成一种假象，并不代表楼市筑底成功。”某业内人士说，这些“跳价”房源平衡了业主的心理，同时也阻止了诚意客的接盘，上述两个楼盘就是空挂没成交的典型例子。

回暖信号还没真正释放

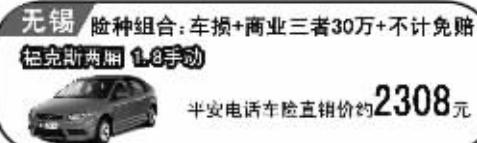
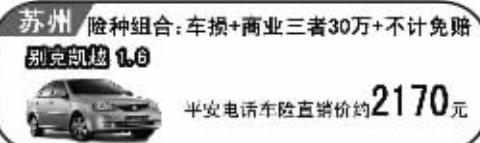
专家指出，现在的楼市远谈不上回暖。量升价稳才是货真价实的楼市回暖信号。凭以往经验，成交量回升到历年同期水平，价格稳定不再下跌，离回暖就不远了。而今年内不具备回暖因素：首先是过高的房价无法支持刚性需求。其次，调控政策持续发挥作用，没有出现放松迹象，投资客和投机客入市仍受牵制。此外，二手房价格止跌甚至涨价的多属个案，整体行情仍然处于波动阶段。七八月本属楼市淡季，一手房销售旺季一般要到九十月，届时二手房也会跟随一手房行情而波动。

房地产时报

私家车主拨打4008-000-000平安电话车险提供方便快捷服务

中国平安
PINGAN

4008-000-000



*实际价格会受上年理赔、车龄等因素影响。以上价格仅供参考，其他车型直接咨询4008-000-000（4008六个零）