

楼市“回暖”之说让蛰伏的开发商纷纷出动了。有统计称,在接下来的两个月,南京楼市将有76家楼盘“嚷”着要上市推出新房源,保守估计房源量将在1.5万套上下,在近期“日光盘”大出风头和部分楼盘“试探提价”的衬托下,大量房源杀入楼市传统的“金九银十”旺季,房价是涨是跌的老话题再次绷紧了买房人的神经。

□快报记者 尹晓波

# 南京76家楼盘杀奔“金九银十”

## 推出的新房源估计有1.5万套,业内分析:成交量将会放大,但房价难涨

### »情报

#### 江宁上市楼盘最多

365地产家居网的摸底统计称,接下来的“金九银十”市场将有76家之多的楼盘蜂拥上市,其中纯新盘达到21个,而江宁将成为上市楼盘最多的一个区域,上市楼盘有20个,其中7个纯新盘分布在东山、百家湖、将军大道、大学城、九龙湖等不同区域,分别为融侨世家、万裕龙庭水岸、紫气云谷、上善居、诚基百家湖小公馆、天泰青城、铂金华庭广场等项目。

一直动静不大的城北板块也将迎来一波上市高峰,统计有16个楼盘要新推房源;江北板块的房价在

下跌之后“起色一般”,但也有12个楼盘要上市,估计有3200多套的住房上市,其中旭日爱上城、天润城、威尼斯水城等大盘均严阵以待。

河西房价在跌了又涨之后,让其他楼盘也眼红不已。星雨华府、万达广场、苏宁睿城、保利香槟国际、五矿御江金城等“老盘”项目也透露有计划在随后两个月上市卖房。

最为异常的是大城南板块的板桥金地自在城楼盘,在446套公寓被抢购之后,也传出了再推600套房源的消息,而邻居楼盘朗诗绿色街区也“放言”开盘叫卖300套新房。

### »分析

“金九银十”会迎来报复性反弹吗?

#### 成交量将会放大 但房价难涨

在上市量加推、房源可选性加大之后,会不会出现新政调控下的“金九银十”旺销局面呢?

“多数买房人都指望房价还会跌。”满堂红置业(南京)公司董事、副总经理袁小玲说,不论现在楼市回暖是真还是假,成交量的逐步抬升是基本事实,8月份新房、二手房各自达到3000套的成交量应该不成问题。“今年三四季度新盘上市量的加大,在预料之中,前一两年的土地相对集中释放上市,基于开发商年度经营目标的实现和前期销售量的不大,也要赶在这个周期大量推盘来回笼资金,以实现年度的预算目标。”

从这个层次上来看,加上市场供应量的有所放大、政策预期的紧缩等因素的影响,袁小玲认为成交量肯定会有所放大,毕竟在房源量加大的刺激下,买房人的需求有被动释放的可能,刚需的大量释放还会持续一段时间,由此判断楼市的旺销很有可能出现,“但是,我认为房价较去年及今年年初来比,还是会相应回归理性的,不会大涨了,开发商想大幅涨价,也该掂量下后续还会有调控政策出台吧?”

“今年房价同比肯定没有跌。”南京网博研究机构总经理孙海表示,上市量增大的同时,“我们应该看到政策冷风的频频、是开发商的挺不住、是房企资金压力的紧张……在8月初的小阳春之后,刚需发起的短期需求的释放将暂告一段落;随着上市量的放大,买房人的选择余地变大,买房人完全可以从容地向开发商议价。”孙海认为,一些“死扛”房价的开发商将面临着艰难的抉择:房价铁定涨不起来的!

### »数据

#### 上市楼盘分布

板块	上市楼盘数量(个)	纯新盘数量(个)
江宁	20	7
江北	12	0
河西	10	3
城中	2	0
城北	16	5
城东	5	2
城南	8	2
仙林	3	2



接下来,房价走势愈发让人看不透 资料图片

### »相关

#### 国土部通报7宗违法用地案 江苏东台一宗土地 欠缴出让金3年被强制收回

快报讯(记者 尹晓波)国土资源部昨天召开新闻发布会,称已查处了违法用地2208宗,其中闲置土地2044宗,同时也公开通报了7宗违法用地的案件,江苏一宗土地欠缴土地出让金近三年时间而被强制收回。

通报称,2007年9月6日,江苏峰峰投资发展有限公司以挂牌出让方式取得东台市经济开发区四唐中心村西侧地块的国有建设用地使用权,该宗地面积为30490平方米,出让价款4360.7万元,土地用途为住宅用地。2007年9月6日,东台市国土资源局与江苏峰峰投资发展有限公司签订了《国有土地使用权出让合同》,按照合同约定,江苏峰峰投资发展有限公司应于2007年12月6日缴清全部土地出让价款,在2008年3月20日前开工建设。该公司除缴纳合同定金270万元

外,一直未缴清土地出让价款,未按合同约定的期限开工建设,土地闲置满2年,其间,东台市国土局曾多次派人发函到该公司催缴土地出让金,均无结果。

2010年6月10日,东台市国土局向开发企业发出了《关于解除国有土地使用权出让合同的通知》,依法解除与江苏峰峰投资发展有限公司签订的《国有土地使用权出让合同》,合同定金270万元不予退还,该宗土地现已收回。

“这仅仅是被公开通报的一个案件,南京今年就接连收回了好几起欠缴土地出让金的地块。”江苏省国土厅相关人士表示,对于违法用地、闲置土地的处理,他们一直没有放松,对于确因企业自身原因造成长时间闲置的,将坚决督促各市国土部门,坚决予以无偿收回。

### 估计有1.5万套房源上市

这么多楼盘一窝蜂扎堆上市,房源量大不大?

“按照这个统计,今年‘金九银十’开卖的楼盘量远远大于去年同期。”有楼市专家回忆说,去年南京9、10月份的上市楼盘,也就40个左右,而上市的新房源不到1万套,“因为去年太火,前期已经在消化剩余房源了”,2008年楼市疲软的时候,可售房源超过了5万套,延续到8月底,可售的房源跌回了2.5万套上下。

楼盘量多不代表上市房源就一定多。“很多开发商就怕开盘的房源多了,成绩单不好看。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,但总体房源肯定会大于去年同期,按照一家楼盘平均200套的房源量计算,1.5万套的供应量不成问题,而可售房源还有2.8万套的量,总体的销售压力和去年相差不大,“可为什么成交量不比去年,这与在新政之后开发商捂盘惜售有很大关系”。

### »心态

#### 开发商心痒痒 买房人不买账

此时不卖待何时?

采访中,一些开发商心里直“发痒”:现在不卖何时卖?“应该说,大家都心痒痒的,别人卖那么好,我为什么不能卖得好呢?”河西一家开发商心照不宣地表示,既然有买房人开始出手了,说明调控政策的效力已经开始弱化,不趁着现在推房,还等到什么时候?难道要等到新一轮的调控再次降临吗?

不过,也有一些楼盘对具体开卖多少房源现在还没个底。以江宁一家楼盘为例,目前符合领证预售的房源有200套左右,但开发商表示卖多少并没有定论,反正规定是“领证后10天之内开卖”,“我们还没想好领多少房源的预售证,得提前蓄水,如果有超过200人登记,那就全部拿出来卖;如果只有

几十人登记,那自然就少卖点了!”抱有这种想法的开发商不在少数:“卖总归要卖的,但卖多少得好好研究了。”

#### 4成多网友“不出手”

某房地产网站对“‘金九银十,您会出手买房吗’”的调查显示,有42.44%的网友坚定地选择了“不会”,还有37.56%的网友准备“视情况而定”。在购房人群性质的调查中,有54.41%的网友认为自己属“刚性购房者”,也有25.98%的网友是“改善型需求购房者”,投资的比例仅为19.61%。

在对房价的预期上,58.71%的网友认为“楼市还会有大的优惠促销活动”,仅有16.92%的网友认为“不会有大的优惠了”,模棱两可选择不好的说占到了24.37%的比例。

### »迷局

#### 房价走势像雾像雨又像风

但是,近期市场房价的涨跌却是迷雾重重。先是河西的五矿御江新城楼盘涨价1000多元一平方米,继而是新政后开盘的近10个楼盘出现了几百元一平方米的“微涨”局面。这让部分楼盘也按捺不住了:记者调查的江宁一家楼盘,去年8月份开盘的景观房源也就8500元/平方米的均价,而近日准备开盘的非景观房源,在收取购房人诚意金时,已经将价位框算到了1.1万元~1.3万元/平方米之间,一年时间涨幅不少。

城中的一些靠地段取胜的楼盘也全然不受新政的影响。以近期以阿玛尼“装扮”售楼小姐的城中某

楼盘为例,从打算卖毛坯房到现在的精装修房,报价已经从原先3.5万元/平方米的“蓄水价”涨到了现在的4.1万元/平方米的“预报价”。

与之相反的是,江北的一些楼盘因为受新政打击最大,在率先降价之后均不敢轻言涨价。最早打出7188元/平方米起价的江北金泉泰来苑楼盘(均价7500元/平方米左右),前期小高层的房源消化率超过了80%,楼盘售楼处昨天表示,近期还将加推48套洋房,对外的报价也在7500元/平方米上下。一名开发商很没“底气”地说:“主要看买房人的购房意愿了,真正想买的,都会给较大的优惠,肯定不会涨价的。”