

# 认购量突然增长后又下跌约六成 楼市“微小青春期”告一段落

金九银十未至,南京楼市已现混战端倪。据统计,整个八月有近29个楼盘推出新房源。特别是在8月中旬出现一个双休日认购889套住宅的突然增长后,一些楼盘的胆气上涨,开始上调开盘价,但购房者也不傻,21、22日两天的认购量仅有301套,比此前一个双休日跌了6成。有业内人士戏谑:楼市的“微小青春期”由此告一段落。



紫金东郡因定价合理成了热销盘 快报记者 文涛 摄

## 大量房源八月入市

八月是楼市传统淡季,而今年调控政策下南京楼市却一反常态地火爆。据统计,整个八月有近29个楼盘推出新房源。而楼市非常火爆的2009年,在8月时也只有约20家楼盘推出新房源,2008年8月更是仅有9家推出新房源。易居中国南京研究中心咨询部经理周颖表示,今年8月楼盘上市量肯定是近三年来最多的一年,与历年上市量最多的2007年8月不相上下。

上周末南京又有5家楼盘开盘推出600余套房源。其中,城东纯新盘紫金东郡首次开盘推出1、2号楼共67套房源,户型面积在90到160平方米之间,均价14500元/平方米;同样位于城东的翠屏紫气钟山上周也推出了24套多层花园洋房;江宁板块的江宁1号推出最后一栋楼,共108套房源,均价约为15000元/平方米。

此外,江北的天润城推出了12街区的22栋共108套房源,天凤国际广场也推出了2栋楼,一栋为纯住宅,一栋为商住楼,共311套住宅和商业房源。

记者了解到,现在已有3家楼盘确定在本周末推盘,另有几个楼盘确定本月末开盘,具体日期未定。有业内人士表示,经过新政的调整,不少楼盘已经捂不住盘了,欲在“金九银十”房产旺季来临前,提前跑量。

## 看的人多买的人少

记者在几家开盘现场发现,观望客户仍远远高于出手客户。在地铁2号线仙鹤门站开私家出租的李先生上周日一天拉

了大几十组乘地铁去看房的客户,他发现很多人去开盘现场绕了一圈就出来了,“真正买房的还是少数”。

记者在翠屏紫气钟山看到,由于客户到访量较多,现场的几位置业顾问有些应接不暇,不过截至当日下午1点,现场销控表显示,当天推出的22号楼24套花园洋房,仅有6套贴上了认购标志。

此外,“江宁卖出城东价”的江宁1号也在周末推出108套新房,记者在现场遇到几位周边居民,他们都是拖家带口前往,不过,还是以看看居多。据悉,当天上午该楼盘仅认购了6套。

## 合理定价换来跑量

经调查,上周末南京楼市之所以看的人多买的人少,关键在于部分楼盘报价过高。

比如,江北天凤国际广场报出了12400万元/平方米“天价”,比江北8000/平方米左右的价格高出了一大截,其300多套房源仅认购了40多套;均价14600元/平方米的江宁1号100多套房子当天也只认购了10多套,价格比周边房源也高了一截。

细数近期南京热销的楼盘不难发现,无一不是合理定价、性价比高的楼盘:城南金地自在城高得房率精装修房源优惠后价格只要9000多元/平方米,城北盈嘉香榴湾优惠后价格也只有8000多元/平方米……上周末的紫金东郡推出的67套花园洋房,多重优惠后实际价格大部分在13000多元/平方米左右,比预期价格低了数千元,这使得它在开盘首日就全部售罄。

## 记者手记

### 楼市也有“微小青春期”

记者从某楼盘开盘现场回来,不胜唏嘘。谈到多数房源价格都在1.4万元以下,还有地下室赠送,性价比很高,现场到达客户超过400组,可见南京居民对房子的需求仍十分旺盛。

不过据统计,周末5家楼盘开盘新上市的600套房源,共售出约200套左右。南京楼市在前两个礼拜“日光盘”的亢奋之后,转脸遇冷。有业内人士戏谑:楼市“微小青春期”告一段落。

感谢圣元奶粉激素事件的卫生部通报辟谣,公众第一次知道汉语词组中有个“微小青春期”。按照专家们的解释:微小青春期是指新生儿出生后不久,就会出现一定的青春期表征,但因为程度比较轻,持续时间短,因此在医学上被称为微小青春期。

反观新政后4个月的楼市,成交量的“突然发育”和“轻”、“短”,倒也与“微小青春期”症状吻合。不过,一个常识是,女婴的“微小青春期”在“医学”上指婴儿出生后不久,但楼市的“微小青春期”会不会反复交替,还取决于市场中博弈的双方,尤其是房源供应方。

其实市场本身已经给出答案:热销盘多数定价理性,以价换量;撇脂定价的楼盘,仍是高处不胜寒。不难否认,面对新政后4个月婴儿般的南京楼市,谁理性定价,谁就给消费者出路,给自己出路;反之,就是销路不通空余恨。

快报记者 杨连双 文涛 周彤

## 聚焦房贷

### 《金楼市》直击售楼现场—— 昨都说三套房贷能办?

“南京三套房贷全面收紧”的消息,让房贷政策再次成为大家关注的热点。不过,通过记者在楼盘现场调查发现,实际操作仍是“明紧实松”,甚至有不少业内人士直言,对全面收紧三套房贷的消息不以为然。据他们反映,近期集中上市的大量楼盘,三套房贷款是畅通无阻的。

上周六,记者走访御江金城、万达广场、明发城市广场、江宁一号、林景雅园等多家楼盘,发现除了与交通银行合作的钱塘望景花园明确表示不办理三套房贷,其他楼盘都表示可以通过相关银行办理三套房贷款,只是首付和贷款利率会有所差别。例如,与深圳发展银行合作的两个河西楼盘,银行分别给出了不同的三套房贷政策,一家楼盘首付6成,利率上浮15%,另一家楼盘最低首付只需5.5成,利率为6.21%,这个利率与基准利率5.94%相比,仅上浮了4.5%,甚至比二套房贷最低上浮10%的利率还低了不少。

由于部分银行没有严格执行银监会要求的“认贷又认房”,部分三套房甚至享受起了二套房的“优惠待遇”。

上周,记者就遇到一位拥有三套房的王女士,她想再投资一套小户型,由于此前只贷过一次款,售楼处的工作人员向她推荐中国农业银行,“农行只认贷不认房,你这样的情况可以按二套房贷款。”

此后,记者也从该行信贷部得到证实。据了解,另一国有银行目前执行的也是“认贷不认房”的标准。

为何三套房贷频频出现松动?这与银行规模大小没有直接关系,而是与各行差异化的信贷指标有关。”一位银行界人士说。

南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华针对南京各家银行松紧不一的三套房贷政策指出,银行收紧三套房贷标准是政策的要求,虽然房贷是银行收入的一部分,但是为了规避风险,大多数银行还是会选择跟着政策走;另一方面,也会有一些银行选择松动三套房贷标准,这都是基于银行对于客户信贷质量的信任,毕竟,作为盈利机构的银行能多赚一点还是多赚一点。

著名财经评论人叶檀近期也发表观点说,“现在银行处于下半年盈利增长的关键时刻,上半年,银行信贷的发放是有一定问题的,盈利能力并不强,下半年到底怎么样,对于银行来说肯定要考虑到个人房贷的问题,毕竟个人按揭贷款一直是银行的优质贷款,而且到下半年,如果是多套房比如说三套房、四套房这种投资性的房贷,首付比例会提高,对银行来说资金更安全,而且利率比一般的贷款利率要高得多,所以对于银行来说,它是有这个动力来放松三套房或者四套房贷的。”

见习记者 杜磊 快报记者 费婕

## 楼企动态

### 复地上半年收入较同期增长71.2%

日前,复地集团发布中期业绩公告。报告显示,截至2010年6月30日,复地的业绩获得理想增长,收入较去年同期上升约71.2%至约人民币34.31亿元。在上半年地产调控的形势下取得如此不俗的业绩,复地积极灵活的销售策略功劳甚大。

新政出台后,复地根据各区域城市差异及产品特性不同,采取一盘一策,以灵活的销售策略推进销售,基本保证新盘开盘两周内销售达到开盘量的70%以上。积极的销售策略给复地带来不俗的销售业绩,公告显示,上半

年物业合约销售总建筑面积约为542,059平方米,销售金额约75.8亿元人民币。按公司权益计算,销售面积和销售金额分别约为429,239平方米和人民币59.7亿元,较去年同期分别下降0.17%和增长72%。

对下半年的销售策略,范伟表示复地将继续坚持不捂盘、不惜售、一盘一策的总体策略,顺应市场,快速销售,尤其针对新开楼盘,将根据不同市场结构、经营环境和客户群体来制定灵活的销售策略,以合理的价格、独特的产品来吸引市场的刚性需求。

丹佛SOHO小公馆

35-55m<sup>2</sup>高校地铁小户型, 70年产权酒店式公寓, 现买现住

# 32万元起, 轻松住现房!

## 八月购房好礼相赠! 房源有限, 认购从速!

优惠详情请致电咨询! 机会难得, 敬请把握!

52100555 52100777

项目现场: 江宁开发区佛城西路与金智路交界处向南100米  
开发商/南京诚基房地产开发有限公司 规划设计/南京建筑设计研究院

