

江北大盘提价400元-500元/m²

业内专家摇头:投资需求尚未大量入市,提价根基不牢

近日,就在江北成交量逐渐攀升时,江北某大盘的营销总监不无担忧地向记者表示:“现在,我最担心的是一些耐不住寂寞的楼盘开始涨价。现在楼市回暖的根基还不稳定。”调查发现,这一说法并非杞人忧天。

一则传言

就在记者采访当天,有媒体在网络爆出大华锦绣华城的下一批房源将由目前的7500元/平方米直线上调至9000元/平方米的消息。这则消息再次令购房者忧虑。

记者随即联系上了南京大华投资发展有限公司的策划经理周长坤。周长坤表示,这绝对是谣传。周长坤说,首先,7500元/平方米并非现价。目前在售的24号楼对外报出的均价为8500元左右/平方米,实际折后价格最低为7800元左右/平方米,并不是7500元/平方米。“至于9月将推出的榴美颂4栋小高层,具体价格目前还没有最终确定,但估计不会超过8000元/平方米。”

两个大盘

尚未走出大华提价的迷雾,记者却已探知确凿的提价案例,这些案例近期销售向好。

记者首先来到了位于京新路的某桥北大盘的售楼处,以购房者的身份向售楼员咨询了在售的一套80平方米的房源价格,售楼员推荐了一套位于12层的房源,并告诉记者目前购房可享受有总价95折的优惠,该房源折后单价最低为8100多元。

当记者提出此前价格并没这么高,并表示7500元-7800元/平方米是能够接受的价格时,销售员笑言,“这个价格是8月初的,现在的价格已上调了400元-500元/平方米了。如果选择2楼等较低楼层的

房源,单价能优惠到7900元。现在只要是9楼以上的房源,单价基本都在8100元左右。”

由于临近中秋、国庆,记者又询问节日是否会有优惠推出,销售员直言,一般来说,优惠应该是会有,但基础价格也会相应上调,折算下来,优惠幅度往往很小。

记者又来到了另一家大盘。销售人员告诉记者,目前购房总价可享受96折优惠,折后均价为8400元/平方米,并表示这个价格已比此前上调了200元左右/平方米。

两周榜首

业内人士提示,提价的背景是近期江北成交量的逐渐攀升。

据统计,8月第二周开始,江北连续两周占据了全市认购量榜首,以上周为例,全市南京商品住宅共认购1122套,成交935套,而江北的认购量为417套,为全市总认购量的37%;成交量为329套,为全市总成交量的35%。

具体到楼盘,龙湖半岛花园仅上周就销售出160套,威尼斯水城售出143套,天润城为100套,旭日上城销售量也达到了70套。当周南京楼市热销楼盘排行榜前十位中,江北就占到四家。而本周前三天,全市总认购量为443套,而江北就占据了170套,占比将近4成。

分析

一点建议

对这一现象,南京红太阳房地产开发有限公司销售总监邵治国表示,目前江北楼市的回暖基础并不牢固,部分楼盘贸然提价,必然会引发整体市场的变化。

他的判断依据是,举例来看,构成旭日爱上城成交量的自住客户占到9成,投资客极少;整体来看,目前的江北楼市的活跃度还不高;因此,“在市场的投资客比例没有达到2至3成之前,说市场已经启动是缺乏根据的”。

南京网博机构总经理孙海表示,近期市场明显回暖,以威尼斯水城为例,近期就销售了200套。此时,一些开发商开始有了涨价的

冲动,刚需习惯追涨杀跌,开发商利用了这样的心理。“但开发商如此急功近利很不理性”。

他认为,就目前成交情况来看,刚需仍是市场的绝对主力,投资型、改善型需求是否大举入市仍难以研判。且随着九、十月份大量新盘入市,二三套房房贷的限制仍然无法打开,以价换量者才能跑赢市场。

对购房者,孙海也给出了建议,市场越复杂,越是购房者购房的好时机。购房者此时应不急不躁,在反复权衡性价比之后,看准了就立刻下手。

快报记者 葛九明



漫画 俞晓翔

本期导读

提问 巨无霸地块

>>B34~35

调查 路虎顶撞物业

>>B37

东郊小镇 EASTERN SUBURB TOWN

第⑥街区

EASTERN SUBURB TOWN



百万平米里的青年家

挑高精装修 / 楼上楼下 / 两房两厅

开盘当天认购另有惊喜优惠

……升级版小小家 : 8月28日 : 紧急加推 ……



100万平米超级大盘 3.5万人的生活梦想

025 / 84191888

毗邻生态科技新城和悦园站 | 地铁2号线直达 | “社区巴士”直达东郊小镇 | 社区公共配套设施完善, 率先开通120急救 | 南林湾投入运营并引入“绿草”等知名品牌 | 社区银行中心, 幼儿园等投入使用 | 社区服务中心设在社区 | 宁杭公路即将贯通, 十分钟直达主城区 | 繁华于东郊小镇之中, 居住环湖绿带

开发商: 百胜麒麟 | 全案代理: RUN SUN 润昇地产 | 物业管理: 金凤凰物业 | 现场接待: 东郊小镇第二街区销售中心 (宁杭公路北侧)