

楼市涨价,原是虚晃一枪

“金九银十”来临,开发商更急着卖房

在刚过去的八月,南京楼市每逢周末就会热闹异常。上周末又有七家楼盘推出逾千套房源,认购约七成。在楼盘热销的背后,开发商或假涨价试探市场反应,或在户型上大做文章。对此,有业内人士表示,无论是假涨价,还是送面积,开发商的目的只有一个,赶在“金九银十”来临前积极跑量。

□快报记者 周彤 葛九明 周映余 见习记者 杜磊

“刚需”户型卖得好

8月28日,仁恒晶园(仁恒G53)首次开盘,金地自在城、威尼斯水城、江宁一号、鹏城国际、龙池翠洲则各自新推了房源,融侨世家、万裕龙庭水岸也开始对外正式预约。《金楼市》记者走访各大楼盘后发现,低总价、小户型、赠送面积较多的房源最受购房者欢迎,刚需纷纷出动之下,市场已有所活跃。

比如,金地自在城上周六加推的9号楼共224套房源,主要针对的是推出7、8号楼时缴纳过诚意金而没有选到房子的客户,当天销售八成多,其中面积为64平方米的户型最抢手。

在“两江”板块,江宁一号上周六推出了108套新房源,当天售出30套,其中,以湖景房和97平方米的户型、1.3万/平米左右的较低单价的房源占比居多。威尼斯水城加推的36套花园洋房房源,当天共认购15套,也是以89平方米的两房和赠送面积较多的房源居多。上周六,全新项目融侨世家也开始正式对外预约,300多人参与了预约登记,具体到户型,80多平方米的户型预约数量最多。同时开始预约的还有万裕龙庭水岸,在预约户型中,78平方米占比最高。

此外,江北的威尼斯水城也在上周六加推了10街区的20号楼,共36套花园洋房房源,据开发商提供的数据,当天共认购15套。在售出的房源中,5楼的房源由于面积较小,均为89平米的两房,全部售完。

“假涨价”试探反应

由于上市量的增大、成交量的上升,业内不少专家持回暖说,一时间涨价之声又卷土重来。可记者实

地走访发现,不少楼盘玩起了“假涨价”的障眼法,真正涨价的楼盘几乎没有。

记者在金地自在城开盘现场注意到,尽管报价略高,但实际成交价格比前一期略有下降,原因在于本次开盘优惠力度较前一期有所加大。据了解,前一期开盘的房源,商业贷款的最高优惠为4.5个点,而本次开盘,商贷可以优惠5个点。以8号楼10层一套64平方米的房源为例,前一期报价8875元/平方米,商业贷款优惠4.5个点后,最高能打9.55折,总房价为54.3万元左右。而在新推9号楼同样户型的房源,报价虽然为8901元/平方米,但由于给出的优惠是“全款或按揭商贷优惠5个点,公积金优惠3.5个点”,折扣多了0.5个点,总房价反而有所降低,商贷约为54.12万元。

威尼斯水城售楼处工作人员告诉记者,本次推的是10街区20号楼,产品类型是花园洋房,均价9100到9200元/平方米,95折优惠,折后差不多8700元/平方米左右。而此前推出的是多层房源,价格是8200到8400元/平方米左右,同样打95折,折后价格是7800到8000元/平方米左右,目前仍然在售,价格不变。“两次开出的房源产品类型不一样,实际价格变化都不大,不能说是涨价。”

“假涨价其实很好解释,一方面后期房源标价高了会让前期业主感到买得值,对前期客户是个交代。另一方面,也表明了开发商对涨价信心不足,利用假涨价试探市场的反应。”业内人士分析说。

“偷面积”赢取市场

“偷面积”也在悄然盛行楼市。不少楼盘主打实用牌,或赠送入户花园、露台,或做大层高、加大实用面积。有业内人士分析:“如果将这些楼盘赠送的面积纳入计算,部分楼盘的价格普遍低于周边区域楼盘的价格。当然也有些楼盘报价高于周边区域,但将赠送面积加入计算后,实际价格与周边基本持平的。”

例如,地铁南沿线的新盘融侨世家,9000-11000元/平方米的报价看似比附近9500元/平方

米的东方龙湖湾高好几百,但却赠送一个小房间,6.5平方米的小房间只计算1.8平方米的面积。如果把未纳入面积计算的4.7平方米计算入内,均价也只会到9500元/平方米,与东方龙湖湾的价格持平。如果将开盘优惠计入在内,其均价还要更低。

此外威尼斯水城8月28日开出的花园洋房E1户型,赠送面积也达到了75平方米以上。现场售楼处工作人员介绍说:“前期E1户型只送35平方米的庭院花园,现在为了吸引客户,额外又围起了40平方米的庭院花园,这样庭院花园的赠送面积达到了75平方米。”

江宁大学城一家楼盘的开发商表示,市场遇冷时开发商偷面积来讨好购房者是比较普遍的现象,一来可以增加产品附加值,二来可以减弱市场对开发商微涨价和坚挺价格的抗性。

专家观点

核心都是为了跑量

“就我接触到的几个项目来看,在这个市场时期,开发商的想法基本一致,都是积极跑量。”南京网博机构总经理孙海分析认为,在未来的4个月里,南京将会有100多家楼盘有房源供应,总量可达到1.5万套左右,供求压力会比较大,无论是调整预期价格,还是赠送面积,其目的都是为了迅速跑量,而这都是出于对未来市场庞大压力的考虑。

当被问及未来房价是否会有所松动,孙海表示,这个要视实际市场和开发商自身的情况而定,就如今热销的河西某楼盘来说,最初的预期价格比如今的开盘价要低2000元/平方米左右。而8月以来,市场的明显变化使得开发商调整了价格,且取得了不错的销售业绩。而另一些楼盘,将要推出的房源都快竣工了,此前一直未领销售许可证,为完成今年的销售任务,这样的楼盘在未来的市场里,价格可能就会有所调整。但就成交结构来说,刚性需求仍是市场主力,尽管部分改善性需求和投资性需求开始入场,但占比仍然不大,市场回暖的根基显得还不够稳定。

更多房源

朗诗绿色街区“合理价”入市

8月29日,朗诗绿色街区现场展示中心正式亮相。朗诗集团南京区域总经理金钟表示,该楼盘将以合理的价格上市,其户型上也在朗诗众多产品中有所创新。

据悉,朗诗此次力推的60-190平方米的全功能户型在当日现场实现了全方位的展示。该楼盘此前报出的价格区间是1万-1.3万元/㎡。金钟表示,等楼盘上市时肯定会制定合理的价格。据他介绍,朗诗确定了资金高周转的发展方略,项目正常从拿地8-10月后就得上市销售,当然高层建筑会适当放宽建设周期。而这个楼盘是去年10月拿地,按计划将于今年9月底上市。

按“合理价”推出肯定会吸引一部分投资人。就此,金钟表示,项



目初期投资客一定有,但不管是租是卖,最终仍要落到居住上,因为该项目是按居住者的需求来设计,大多数购房者都认同朗诗产品居住的高舒适度,因此和周边楼盘会错位竞争。除了采用朗诗以往低碳产品的成熟经验外,该项目还精研户型,在这方面有所突破。(孙洁)

大华加推三期香榭美颂学区房

昨日,期待已久的浦口实验小学开学大典在大华新校址顺利举行。自此,浦口实验小学又迈上了一个新的台阶,整个江北教育水平也将有一个本质的提升。

浦口实验小学是江苏省重点实验小学,其教学质量和师资力量都在江苏教育界久负盛名。如今,浦口实验小学新校区规模数倍于老校区,占地达3万平方米,建筑面积约1.4万平方米,共5栋校舍。

为庆祝浦口实小新校区开学大典,大华锦绣华城特倾情推出教育置业计划,此计划自9月1日起与浦口实小开学同步启动。

活动期间,浦口实小的教师及家长可凭教师证或浦口实小学生证至大华锦绣华城售楼处领取价值10000元的“教育基金”购房抵用券,凭券可专享购房优惠。同期更有“童心看大华——大华小才子儿童评选大赛”缤纷开赛,或画、或写、或摄影,用充满童真的视野来描绘浦口实小、描绘大华,参与大赛更有重重好礼相送。

昨日,南京大华同步加推三期香榭美颂保留房源——5-8层花园电梯洋房,江北稀缺两梯三户,更多精品典藏房源尽在大华锦绣华城!(周彤)

双地铁盘“中北御品”即将上市

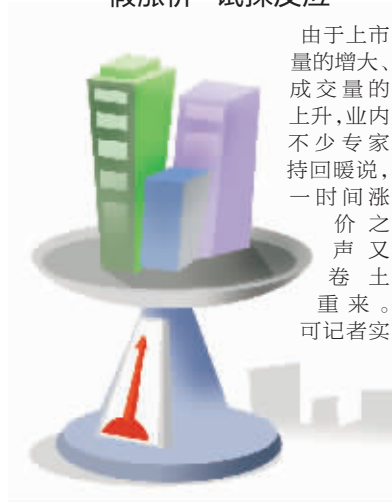
河西又一高性价比楼盘中北品尚二期“御品”将于9月中下旬推出,预计均价16500元/平方米。据悉,本次推出的二期房源共三栋楼,为2、3、4号楼,户型面积是68-128平方米,主力户型为88平方米两房和108平方米三房。

中北品尚毗邻保利香槟国际,地处河西恒山路与金沙江东街交汇处,是名副其实的双地铁楼盘,步行到地铁2号线雨润大街站仅100多米,1号线元通站也在近旁。周边多条公交线路经过,170、305路河西总站就在家门口。

中北品尚二期“御品”引进首层架空的设计理念,不仅通风、采光和景观更上一层楼,还为居

住营造了更为开阔的社区空间。即将推出的“御品”2、4号楼正处于小区中心,正对中心法式水景景观区。该景观区域充分提炼法式风情精髓,华丽的镂空式圆形穹顶,优雅的法式廊柱,精致的彩色花岗岩地面,木质沿池栈道,配合下沉式景观泳池周边精致的陶艺雕塑,兼具法式宫廷的韵味和东方的神秘。

在户型设计上,该项目做到了小空间、大尺度,南北通透、方正实用。同时,小区内部配套有超市、儿童娱乐区、康体中心以及社区商业。物业管理实行多种智能化设备全方位服务,营造24小时的安全社区。(费健)



传世家业 魅力财铺

独立产权,每席为86-120m²,39880元/m²
大开间,几乎无公摊面积
稀缺的临街门面旺铺,真正的“一铺一金库,世代摇钱树”
东侧毗邻锋尚国际公寓,西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