

河西一新盘高开房价2.2万元/㎡。买,太贵了;不买,再涨咋办
江北一楼盘“挤牙膏”式推房。现在买是冲动;不买内心躁动

楼市“攻心”害得买房人乱了方寸

楼市“金九银十”开局不利,开发商上周末又闷声不响了。6家楼盘推出近600套房源再次“试水”市场,在房价不跌的“强硬”背后是楼盘“日光”现象的销声匿迹,多家楼盘的销售情况均表现一般,不少购房人在直呼房价不降反涨的同时选择继续观望。

不过,不论是高价房还是低价房,还是会有人“出手”。昨天,南京河西一家售价2.2万元/㎡的新盘在遭遇买房人“弃号”后,开发商称销售率达到50%;六合一家售价5000元/㎡左右的大盘,200多套房子卖掉了70多套。买还是不买,买房人乱了阵脚。

□快报记者 尹晓波

»市场

2.2万元/㎡! 买房人放弃高价房

“一直看好这个楼盘,可是毛坯房的售价竟然超过2万元/㎡,高的甚至2.3万元。2.4万元一平方米,买不起了。”昨天,河西的纯新盘苏宁璞邸正式开盘,推出2栋楼共152套房源,主力户型为78~123平方米的两房和三房。一对年轻的购房人看后萌生退意,选择了“观望不买”。

早上9点30分左右,这家纯新楼盘的售楼处门口已经有六七号人在等候。开始选房后,速度不慢,仅半个多小时已经叫到30多号,其中很多号码叫了无人应答,空号比较多。一名买房人说:“均价在2.2万元一平方米,毛坯房还卖这么贵,承受不了,还是放弃吧!”

记者粗略统计了下,短短十几分钟叫号已经排到了60多号,一些买房人根本没有“应号”,看来是早就放弃了来现场。

昨天开发商也给出一定的购房优惠:购房人在10天

内认购的,商贷可享98折优惠,一次性付款享97折优惠,前期办卡的客户当天认购还可以享受总房价1%的优惠。

“我是改善型的购房人,但这个价格让我接受不了。”购房人王女士说,看中这个楼盘是因为它在龙江附近,配套齐全,“但这个价格让我方寸大乱,如果售价在2万元/㎡左右还能接受。”

尽管不少买房人对高价房打了退堂鼓,但昨天售楼处提供的数据是“当天上午已经认购了75套的样子”,只是尚未在网上房地产进行公示。同时,相关数据称,这一楼盘此前的“蓄水”客户多达300组左右。

河西毛坯房开出2.2万元/㎡的高价,让人多少觉得不可思议;还有买房人追捧,更是让人觉得“不敢相信”。在采访中,一名买房人直言不讳地说:“房价让我怕了,这次我是卖了旧房子来买的,实在是不想再错过了。”

“低价房”,撒手不买的也挺多

河西的“高价房”楼盘有人“下手”也有人“撒手”,其他区域的一些相对便宜的“低价房”楼盘,也遭遇类似的情况。

早在上周五,六合的荣盛龙湖半岛就敲定上周末推出户型在85~124平方米,共计200余套房源。而昨天的销售成绩却一般般,一上午大概销售了70多套,并且多为某幢楼85和100平方米的户型,而一些120平方米以上的户型很少有人购买。据了解,该楼盘售价在5000元/㎡上下,房源最高售价为6123元/㎡,当天认购的客户一次性付款购房可优惠200元/㎡,按揭贷款的优惠100元/㎡。

上周六,城东的紫气钟山楼盘也推出60多套小户型,销售均价在1.3万元/㎡,但由于开发商临时微涨了100元/㎡,“吓退”了三四组客户,但两天也卖出30多套房源。

浦口的天润城“挤牙膏”

式地连续推房,上周六推出的66套房源,虽然打出95折的优惠,但两天销售率也就30%左右。

江宁的东郊小镇也是如此。推出了100套左右的挑高小户型房源,虽然开发商给出当天认购每平方米立减300元的优惠等,但昨天网上房地产数据显示“100套房源仅认购了12套”。

城南的金浦名城世家楼盘,在“小推”22套房源的风声后,昨天网上房地产显示,其当日认购房源为3套。

“楼市双休日基本上持续了‘金九银十’第一个周末的黯然局面。”南京中原地产交易中心主管李干娥说,一些挺着不降价的楼盘,并未在楼市“金九银十”中取得好成绩,说明买房人总体的观望态势没有彻底改变,市场后续房价下调的压力依然存在。在定价不合理的前提下,要想再出现“日光盘”无异于痴人说梦。



楼市接下来的局势让人看不懂 IC供图

»背后

领证超10天 河西一新盘不开盘

开发商曾放风说,“金九银十”有70多家楼盘会推房上市,可两周时间下来,开盘的楼盘也就十多家,现在的开发商都在想什么呢?记者调查发现,一些楼盘并没有急着上市卖房子。像河西一家楼盘,在“领证10天后”迟迟不见开盘动向,反而涉嫌“捂盘惜售”。

一名崔姓买房人向记者反映说:河西一家楼盘9月1日就领取了商品房预售许可证,可是9月12日打电话过去问,售楼处竟说“要到月底才开盘”,这是不是违反了南京“领证10天内必须开盘”的规定?

这家楼盘就是位于河西兴隆大街以南、松花江西街以北、苍山路以西的天正滨江花园楼盘。今年9月1日,该楼盘领取了商品房预售许可证,在申报给南京市住房局的预售方案中,开盘日期定为领证后第1日,即9月2日。按照南京市“领证后10日内必须开盘”的规定,昨天是9月12日,已经属于超期。

为什么领证超过10天还没开盘?售楼处的一名售楼先生的解释是“公司安排的是本月底开盘”,“当然你要是来买的话,随时都可以卖给你,但没有什么优惠”。

对此,南京市住房局相关人士表示,开发商在领证后10日内必须开卖,这是一个硬杠杠,以现在购房没有优惠来敷衍购房人,有“捂盘惜售”的嫌疑,这是逼着买房人等开发商的优惠。下一步将对该楼盘进行调查,看其是否属于领证未在规定时间内开盘的“捂盘”行为。

有房地产业内人士也指出,在市场普唱“金九银十”猛推房的论调下,一些楼盘在蓄水量不足的情况下“捂盘”也成为一个常态,但都以擦边球的方式来规避违规行为。比如有的楼盘明明领证可以卖200套房子,但到现场一看,只有80套房子可以卖,其他的120套房源并没拿出来公示,以此造成虚假热销的局面。如果问起其他的房源,他会解释“你要买可以,但没优惠”,这样的方式不是“捂盘惜售”又是什么?

这名人士说,也有一些楼盘领了证以后,比如江北某楼盘,不停地分批推房,这周推30套,下周推50套,“慢慢消化,反正全部拿出来也不好卖,不如挤牙膏式地卖房”。

南京网上房地产数据也显示,9月份以来,南京市领证新上市的房源超过2700套,但这两周上市的推房量还不足1500套。

“从这些现象来看,开发商是利用和买房人信息不对称的因素,制造了近期楼市房源不足的假象。”有楼市分析人士评论说,开发商在选择坚挺房价的同时,必然难以大规模推房上市,遮遮掩掩的背后彰显的是开发商对楼市“金九银十”市场的信心不足。

»盘点

认购量低迷,难道是“铜九铁十”

数据显示,在8月29日到9月4日的一周时间内,南京市新商品住房认购1885套;9月5日~11日,认购量开始出现下跌趋势,为1160套。在8月份多家楼盘制造出楼市“周末疯”现象后,进入9月份以来,连续两周的认购量均

陷入低迷之中。

以9月11日、12日的双休日为例,推出的600套房源总共就卖出200多套。业内认为,就1/3多一点的销售量,还怎么定性为楼市的“金九银十”?如果持续下去,“铜九铁十”还差不多!

»分析

控制上市节奏,开发商大玩攻心战

“现在买房的人,是冲动;现在不买房的人,内心也很躁动。”江苏乾和置业有限公司营销总监唐登洋说,“现在买房人的心已经乱了”。国家统计局统计南京8月份的房价环比仅跌了0.3%,而事实上一些楼盘的售价还在“微涨”,一些新盘的房价也在高开。因为担心房价再涨,被迫下手的买房人大有人在,购房人都被房价涨怕了!

唐登洋认为,开发商坚持房价不降反涨的同时,辅以分批次

少量推房的“控制房源上市节奏”的手法,导致楼市更加不明朗,心里撑不住的买房人选择了“买”,还在持续观望的购房人也绷紧了神经,这显然是开发商制造的一场“攻心战”。

有楼市分析人士认为,总体来看现在楼市还处于一个迷茫期,“金九银十”的走向并未明朗化,开发商自身也搞不清楚房价究竟该怎么制定,楼市接下来或许将是一片“混战”的局势。

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

电话车险 4008-000-000

江苏 险种组合:车损+三者30万+车上人员+不计免赔

现代伊兰特L0



平安电话车险直销价约2161元

通用凯越L0



平安电话车险直销价约2478元

苏州 险种组合:车损+三者30万+各项不计免赔

大众迈腾L0



平安电话车险直销价约2935元

无锡 险种组合:车损+三者30万+各项不计免赔

雪佛兰世嘉L0



平安电话车险直销价约2243元

*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(4008六个字)