

让人看不懂的楼市,似乎又踏上了一路狂飙的轨道。昨天,南京城东一家纯新楼盘一上午就卖了9成多的房源,买房人还说“不太贵”;22日,南京江宁一家楼盘再现购房者连夜排队的疯狂情景,开发商被迫紧急加推房源。

是买房人冲动得失去理智还是房价上涨前的精准下手?楼市的不可预测性,让买房人大有倾巢出动之势,由此传言的楼市“二次调控”也让人充满了期待。

□快报记者 尹晓波



在东方龙湖湾售楼处坐着等叫号的购房者



保利紫晶山售楼处挤满了想买房子的人

资料图片

通宵排队12小时,买房人觉得“值” 一套房两三百万,买的人说“不贵”

现场 城东和江宁连现“准日光盘”

一万六七的单价,买房人说“不贵”

“这个价格不贵的,我能接受。”刚刚签约的一名购房人说,他买了一套170平方米的房子,单价也就1.6万元左右,“要知道河西的房价又往2万元/平方米上跑了,城东这样的楼盘,靠地铁、还靠紫金山,值得买!”

这个被买房人认为“不贵”的楼盘,是位于南京城东仙林板块的保利紫晶山新盘,昨天共推出156套花园洋房房源,户型从142平方米到195平方米不等。

在售楼处,一位售楼先生说,当天参与摇号的共有247组客户,都是交了5万元诚意金的,“交诚意金的客户,有1%的房价优惠”。当天签约的客户,累计优惠是一次性付款的96折、按揭贷款的98折,“总体的销售均价为1.6万元~1.7万元/平方米”。

昨天上午,在售楼处公示的销控表上,记者看到房价多在两三百万元之间,因户型面积的区别,一套房源的售价,最贵的在360万元左右,最便宜的也有230多万元。一位买房人说:“现场只

公布了每套房源的总价,多数价格在1.7万元/平方米之内。”

以8号楼604室一套175.77平方米的房源为例,现场销控表上标注的总价是2952926元,折算单价为16800元/平方米,按照最高96折的优惠,单价只要16128元/平方米,而开发商在上报房产部门的预售方案中,报价则高达20510元/平方米。

同样,以6号楼202室168.57平方米的房源为例,标价是2629692元,折算单价15600元/平方米,即使按照按揭贷款98折的优惠,实际成交的单价也只有15288元/平方米,而报售的房价为19110元/平方米。

在开发商报批的预售房中,拟售商品房(毛坯住宅)的价格为:最高价24710元/平方米、最低价18080元/平方米,均价20139元/平方米。“显然是开发商大大降低了预期,实际售价较预期价整整便宜了三四千元一平方米。”南京中原地产交易中心主管李千娥说,这样的价格,刺探到了买房人的心理价位。

截至昨天11点30分,保利紫晶山楼盘当天开卖的152套房源,只剩下15套尚未售出。

连夜排队近12个小时,两秒钟买房

前晚,江宁一家楼盘也出现了买房人连夜排队抢房的现象。365地产家居网的报道称,江宁大学城东方龙湖湾通知买房人23日开盘,不少购房人在中秋节吃过晚饭就来排队购房了。23日上午10点多,通宵排了12个小时队的小吴和女朋友交了两万元购房定金,他们说晚上有三四十人和他们一样熬夜排队,到23日早上7点多时,排队人数已有100多了。轮到小吴选房时,他看中的88平方米的房子只剩一套了,“两秒钟之内就决定买这套房子了,优惠后的售价在1万元/平方米多一点”。

记者了解到,东方龙湖湾推出的是三期御山湖的第二批房源,共130套,户型面积在67~138平方米之间,优惠后销售均价在1万元/平方米左右。由于购房人较多,当天上午11点多,开发商决定临时加推了70套房源。开发商提供的数据显示,当天推出200套左右的房源,23日下午售出178套,销售率近9成。

数据 楼市“金九”,住宅上市了6357套

在中秋节假期开盘的保利香槟国际、天润城、威尼斯水城、泰来苑等楼盘,均受到了买房人不同程度的追捧,河西的仁恒G53公寓也在拿到预售许可证的前提下开卖。售楼处的人气让开发商眉开眼笑,直呼“卖得不错”。

南京网上房地产数据显示:22日,南京市新商品住房认购303套;23日认购304套;24日(截止到18点)认购273套。

在市场热卖的背后,是开发商源源不断地上市推房。来自南京市住房局的数据称,截止到昨天,这个月领取商品房预售许可证的楼盘共计有47家楼盘,其中上市可卖的住宅套数为6357套,总面积66.76万平方米,“上市量是今年以来最多的一个月了”。

数据显示,今年9个月以来,南京市“领涨”上市可卖的住宅房源为36363套,9月份的上市套

数即占到了17.5%的比例。

“应该是上市量的增大带动了成交量上的回暖。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,但也不容忽视一个问题:在上市量催大之后,可售房源的压力也与日俱增,目前南京市可售的住宅房源接近3万套,一些“非日光”“定价高”“走量慢”的楼盘,依然面临着巨大的销售压力和房价下调的可能性。

分析 房价若大涨,可能引来“二次调控”

“在房价微涨中的成交量逐步放大是可怕的。”江苏乾和置业营销总监唐登洋说,一些新开楼盘看似定价合理,但在去年这个时候,能定这样的价格吗?不能,“仅仅是今年的调控政策放慢了房价的上涨步伐而已”。唐登洋说,调控给不少买房人带来了房价下行的希望,但这个希望并没有维持多久,随着开发商开

出一个“合理价位”之后,不论是结婚户的刚性需求,还是投资投机的炒房需求,都已经开始“下手抢房”,面对这样的市场,开发商能不涨价吗?如果真的这样,近期流传的楼市“二次调控”、国庆节前后出台房产税等“未经证实的消息”,也不排除是监管层提前释放的调控信号。多名房地产业内人士表示“楼

市就快要疯狂了,进一步收紧的调控政策应该尽快出台了”。

不过,也有观点认为:在“国十条”楼市调控这几个月以来,并没有楼盘大幅度涨价的现象,现在出手的买房人也接受了这一房价,说明房价过快上涨的目的已经达到了,今年年内再出新调控政策可能性不大,而应该是严格执行既有的调控政策。

观点

调控能否再出“政策利器”?

房价“抬头”,成交“回暖”初显,“地王”再次登场,房企“见好就涨”……当下房地产市场在“金九银十”的预期之下“暗流涌动”,房地产调控面临新的挑战。

记者近日采访发现,与此前有所不同,近期一些政府部门对楼市表态不约而同:坚决将调控进行到底。部分人士甚至表示:宁不要“金九银十”,也要将房价稳住。人们关注的是,调控能否再出“政策利器”?

目前“回暖”属于什么性质?

一个显而易见的事实是,经历了半年调控,楼市累积的刚性需求,如临近开学、结婚集中期等,有些确实开始释放,部分热点城市楼盘的成交量开始上升。

8月,广州市十区新建商品住宅网上签约均价为12056元/平方米,同比上升16%。国家统计局的数据显示,全国商品房8月销售面积6886万平方米,虽然同比下降10.1%,但环比7月上升了6.5%。

中原地产的高级分析师认为,市场近来有所活跃,与政策的短暂“静默”、部分楼盘的促销,以及需求“试探性入市”有关。当然,其中也不乏开发商等利用即将到来的“金九银十”,给低迷的楼市打气,“人造回暖”也曾以前的调控中反复上演。

以上海为例,中原地产的统计数据称,8月份该市新建住房销售面积为13.96万平方米,环比7月份增加了30.9%,但同比下降41.9%。

多年研究内地楼市的房地产专家蔡为民统计了一热点城市,“目前在售的楼盘约有650个,其中降价的约有110个,涨价的有10~20个,其余价格大致不变,一小部分是‘试探性涨价’”。

中央党校研究员曾业松认为:“目前少数成交量的反弹只是季节性表现,楼市依然敏感而脆弱。楼市回归理性,显然仍需加大调控,强化执行力。”

后市“涨跌”还会有何变数?

房价是跌是涨?目前两派观点分明。“看跌”方认为,随着调控持续,下半年的供应量将明显增加,而房企资金压力也将加剧,此二者将强化房价下调的预期。

统计数据称,今年1至8月,房地产开发企业本年资金来源44363亿元,增幅连续8个月回落。从资金结构看,来自国内贷款、定金及预售款等增幅明显减少,而企业自筹资金比例大增,上市房企负债率也迅速提高。“2009年,资本、土地和住宅三市场互推互涨,造成房价飙升;这次调控对房企的融资渠道已经卡紧,但必须提防‘面粉’上涨提升‘面包’涨价预期。”永庆房屋公司总经理陈史翎说。

“目前市场调整的程度,无论离调控政策本身追求的目标,还是老百姓对调控效果的预期都还有距离。”中国房地产协会副会长朱中一,说,楼市供应“结构性失衡”问题还未得到解决,有多个省区市1~7月份的保障性住房和棚户区改造开工率低于全国平均水平,个别地区开工率只有38%。

防报复性上涨应否再出“政策利器”?

眼下,楼市已迎来传统意义上的销售旺季,往年的“金九银十”能否重现?对此,有开发商宣称:“下次开盘,至少涨10%。”一些热点城市房地产管理部门人士则表态:“我们有足够的政策‘子弹’,宁愿不要‘金九银十’,也不能让房价报复性上涨!”

控制高价楼盘入市,毕竟只是“权宜之计”。中国房价连涨几年,其间还经历了两轮严厉调控,但房价如皮球一般“越拍越高”,股鉴不远,此轮楼市调控如何从根本上打破“屡调屡涨”怪圈?

首先,继续从严管住“银根”。记者了解到,近期房价一度暴涨的京津冀市郊房贷政策进一步收紧,部分“虚涨”的房价随即下跌。在开发端,除对银行贷款、资本市场融资等渠道要继续严控之外,对预售资金的监管也亟待加强。

其次,确保“面粉”和“面包”的充足供应。9月上旬,上海市房管局下发通知,重申“3万平方米以下楼盘必须一次性上市预售”等规定。

第三,“问责”程序必须有实质性启动。今年4月出台的“国十条”明确提出,“建立考核问责机制”。近期有关部门更已就土地闲置处置不力、保障房建设滞后等问题明确了问责的“时间表”,对此能否“动真格”?拭目以待。新华社“新华视点”记者 陈芳 叶锋