

谁在楼市调控中打哆嗦?

(接B40版)

在江宁,10月6日开盘的万裕龙庭水岸,108套房源吸引到500多位购房者抢购,不到2小时就几近售罄,其8600-8700元/平方米之间的开盘均价,比市场预期的价格要低几百元,对比周边的9500元/平方米的宜家国际公寓,价格优势明显。

新盘低开,周边楼盘压力大

将于10月底之前首次推出3号楼高层房源(共108套,户型面积为79-93平方米的两房和115平方米的小三房)的江北楼盘中铁江佑铂庭将价格区间定为7800元-8500元/平方米。这一价格颇受购房者青睐。记者了解到,目前其白金卡办理者已达400余人。

为更好地衡量这一价格水平,记者找到了与其邻近的国信阅景龙华中二套房价格。据网上房地产统计数据表明,今年7月以后,国信阅景龙华中二套房均价稳定在了8200元/平方米。在新房和二手房价格倒挂明显的江北,中铁江佑铂庭的此次报价与国信阅景龙华中二套房价几乎相当,真正算是“低开”。

中铁江佑铂庭价格消息一出,业内波澜纷起,位于顶山的一家楼盘销售经理就告诉记者,相较于周边楼盘,中铁江佑铂庭的单价要低上1500元,他们项目与中铁江佑铂庭在客群上有重叠,7800-8500元/平方米的低价入市必然给他们带来一定的销售压力。当被问及将如何应对中铁江佑铂庭的价格时,该销售经理表示正在考虑对策,不排除会进行一定的价格调整。

快报记者 费婕 葛九明
周映余 周彤

南京广合不动产咨询有限公司总经理张治国: 改善型与投资型需求最受影响



在张治国看来,本轮调控的政策多是短期政策,具备可逆性。上海、深圳的“限购令”其实并不严厉,就算每家可再买一套房,也是非常庞大的市场。而对市场影响最大的则是涉及到

资金问题的房贷政策。“9·29房贷政策若严格实施,受影响最大的是中间阶层的人,包括改善型需求和投资型需求。”张治国说,市场消化政策的时间会相对较长,最直接的结果是,交易量会因此下降,急于回款的楼盘会降价促销,不过降价力度很难再出现2008年下调30%的情况。

事实上,张治国更支持能达长期性效果的调控政策,如房产税;此外在多次交易环节征收重税,也是抑制投资、调控市场的较好方法。

快报记者 杨连双

上海世联房地产顾问有限公司南京分公司总经理聂志勇: 短期结果有利自住人群置业



内产生直接抑制投资需求的作用。

对于自住客户来说,“二次调控”的短期结果会帮助他们实现置业目标,这也是政策的导向。同时,世联的数据平台表明,近二十年来,房地产投资一直处于交投活跃的景气状态,只有在金融危机期间的1997年和2008年,房价才有过下跌,但总体长期趋势还是一直向上的。从这点来看,有自住需求的客户应该根据自己的需要及时作出选择,毕竟真实的住房需求是长期的。

快报记者 葛九明

豪斯中国地产机构总裁汪清: 刚性需求调控期可以出手买房



汪清认为,当下的“二次调控”“误伤”了一部分刚性需求,尤其是改善型和异地型刚需。另外,两次楼市调控因在商

业、别墅等高端物业上银行商贷的变化不大,影响也相对较小。

10月7日,上海出台楼市“新十二条”,成为长三角首个响应二次调控的城市,对于呼之欲出的南京楼市细则,汪清表示南京的细则应该赶不上上海的,总体上并不看好上海细则实施的效果。汪清建议,有能力的“刚需”,在目前调控时期可以出手买房,未来半年甚至更长时间大部分楼盘不敢或者不会出现以往的“报复性上涨”,房价总体将呈现出平稳的态势。

实习生 王培培 快报记者 费婕

南京新景祥房地产经纪有限公司副总经理陈光华: 此轮观望将延续至明年春节



推盘的定价偏高,直接影响了政府出台的“二次调控”,当下不少购房者又继续观望起来,这股观望情绪可能会延续至明年春节前后。

尽管仍有大量楼盘加快跑量,陈光华认为这不属于“顶风开盘”,反而是明智之举。对于未来房价,陈光华认为报复性上涨或下降的可能性非常小,“因为政府并没有想要打压房价,政府供应土地再收紧、出让土地的价格并未降下来,因此开发商降价空间本身就变得不大了。”

实习生 王培培 快报记者 费婕



绝版挑高公馆 十月全城首发

开盘

OPEN

开盘在即,火速预约!

百家湖、地铁口,珍稀湖景资源,绝版挑高公馆,错过将成为永远的遗憾!

《江苏省住宅设计标准》明确规定住宅层高超过3米按两倍面积计算,之前批准的挑高户型将成为最后绝版。
放眼南京,挑高达到5米的楼盘寥寥无几,诚基·百家湖小公馆以绝版姿态华丽登场,笑傲全城!

4.9 百家湖地铁口 **47m²**
米挑高小豪宅

一层变两层

5.9 SOHO公馆 **102m²**
米挑高复式豪宅

一户变两户

■尊享“未来新街口”繁华,会商国际、百家湖1977时尚,华润苏果大型超市便利 ■地铁百家湖站、小龙湾站,交通快捷顺畅 ■俯瞰百家湖浩渺湖景,畅享自然盛景

仅预约登记客户可享开盘当天“一次付清款享**9折**,按揭**9.5折**”特别优惠!

特别承诺: 凡预约登记客户开盘当天未成功选房可获**感谢礼金!**
开盘当天如对所选房源不满意可**3天内无条件退房!**

VIP-Tel: 025-52100222 52100333

售楼地址: 南京江宁开发区利源中路230号 开发商: 南京诚基建设有限公司
项目地址: 南京江宁开发区天元中路128号双龙大道与天元中路交界处向东200米

本广告仅供参考,不作为要约邀请,一切以政府规划及合同为准。