

老盘挺价销售欠佳 新盘降价一成热卖 “10%效应”或将带动新一轮降价

“

每一次调控的袭来,都意味着楼市格局的重新洗牌。开发商、消费者的观望、抉择,都让局中智者率先突围。上周末开盘的5家楼盘的表现,或可看出一些端倪:仙龙湾、大华锦绣华城等价格未动的加推老盘表现平平,而凤凰和美、江佑铂庭两个纯新盘却因降价10%而几乎“日光”。业内不少人士认为,“10%效应”将会对其他楼盘形成示范效应,更多的楼盘顶不住资金压力就会自觉加入降价队伍。



不少业内人士认为,房地产市场“调控-反弹”的情况不会一直重演 资料图片

挺价盘的客户蒸发大半

记者走访现场发现,仙龙湾、江北大华锦绣华城等4家推新老盘均因价格未动而使得购房人看多买少。以往开盘每每热销的仙龙湾(上周末折后均价在1.55万元/平方米,与前期价格持平)的认购率不足20%,截至记者发稿时,网上房地产显示的成交率为零;大华锦绣华城与天润城开盘成交明显低于二次调控前;城南某盘虽然开盘前一周已在销售,但截至记者发稿时,其新推的110套房仅认购11套。

据了解,开盘前一周,仙龙湾已领取了288套房源的预销售许可证,并通过短信确定前期蓄水客户的购买意向,然而,在开盘当天仅推了90套房。上午10点半,仙龙湾售楼处的销控表显示,共认购18套。截至10月25日晚上7点,南京网上房地产显示的该盘的认购量为17套。

记者走访得知,因蓄水客户蒸发而减少推盘量的并非仙龙湾一家。这周热销的中铁江佑铂庭申报领取了216套房源的许可证,但实际推房量仅为108套房源。同样,原本预计推两栋楼房源的保利香槟国际,将在月底先推16号楼。而仙龙湾的销售人员说,剩下的一百多套房源今年不会再推。

降价10%的纯新盘热卖

9月底“二次调控”以来,从江宁大学城到江浦龙庭水岸,到城北的中央上尚城,再到江宁东山的上善居、江浦的江佑铂庭、中华门的凤凰和美……这些热卖楼盘,清一色都是以低于周边楼盘10%左右的价格低开的纯新盘。上周,南京楼市再次上演“10%效应”,5个推新楼盘中,两家热销盘依然是降价10%左右的纯新盘。

10月23日,凤凰和美以低于周边2千元/平方米左右的价格首次开盘,价格低于周边约12%,推出693套房源,却摇出了818个号。尽管1.4万-1.55万元/平方米的单价并不算低,但该项目开盘两日即认购过半。

10月24日,江浦盘江佑铂庭以7500-8000元/平方米的桥北价入市。比江浦周边楼盘低了1000-2000元/平方米,降幅10%-20%左右,这样的开盘价让购房人有些难以置信,也让业内外着实惊讶。据悉,江佑铂庭推出的108套房源,当日几乎全部售罄。开盘当天300多人参与摇号,一些购房者担心摇不上号,多次跑上台使劲摇晃摇号箱。

低调卖房或有更多让利

一个耐人寻味的现象是,亚东观云国际、骏景华庭等领了预销售许可证的楼盘,没有举行正式的开盘仪式,选择了低调卖房。

与万科金域蓝湾一路之隔的骏景华庭,两周前记者在现场看到,其售楼处尚处于装修待开放状态,其销售人员表示,要等10月底或者11月初售楼处开放后才会对外销售。然而,10月25日,该盘在南京网上房地产已经有10套的认购记录。据悉,该盘10月9日领取3栋房源的预销售许可证,房源为一梯三户80-130平方米户型。“虽然售楼处未公开,但实际上秋交会开始就可以买了,目前均价1.1万-1.2万元/平方米,暂时没有优惠。”

记者调查发现,骏景华庭附近的宝润地产项目楼面价2768元/平方米,万科金域蓝湾等楼盘楼面价均在3000元/平方米以上。而骏景华庭地块拿地至少5年之久,土地成本相当低廉,后期或有更多的让利空间。

业内观点

“10%效应”将引发更多楼盘降价

回首10月以来的热销盘,但凡相对周边或自身预期降价10%左右的,均获热卖。对此,不少开发商认为,这从侧面反映了购房者惊弓之鸟的心态——害怕调控效应褪去后,房价继续疯狂上涨。

南京新城置业发展有限公司总经理王培预言,没有国际金融危机大背景、没有更好投资渠道的情况下,这次楼市调控预计持续的时间不会久,难逃房价反弹的命运。

南京工业大学房地产管理系主任吴翔华博士则认为,降10%就热卖,说明调一次涨一次的行政手段已让购房人失去信心。在对房地产市场还是抱着中长期看涨的心态下,一旦一些降价楼盘被认为性价比高,购房人便开始出手。在二手房市场,大多数房主同样抱着房价长期上涨的预期,只有不超过20%的二手房房主受调控影响降价。“但是这一次的预期将是错误的,二次调控之后将会有第三轮、第四轮的调控。短期内房价看涨,但是随着一系列制度层面的完善和多重调控的实施,这轮调控后房价将长期走低。”

既然降10%就能热卖,为何那么多楼盘不愿意降价跑量?吴翔华分析,目前二次调控的力度、细则还处于观察期。整体上,年前将有1.7万套上市量,3万套积压量有待消化。部分开发商会为自己资金链的容忍度还能支撑,而选择与购房者进行博弈,希望通过一段时间博弈后战胜购房者的观望心理,以获取更多的机会收益。

“10%效应”将会对其他楼盘形成示范效应,更多的楼盘顶不住资金压力就会自觉加入降价队伍。”不少业内人士认为,房地产市场“调控-反弹”的情况不会一直重演,不少企业已经在对未来的经营策略作调整。

快报记者 周映余 葛九明 周彤 见习记者 杜磊

显微镜

“限价令”出台后,开发商想出对策——城中一盘备案单价上调四千元

政策规定3个月内不得涨价,有楼盘干脆把备案价提高4000元/平方米。

近日出台的南京市“限价令”规定:10月21日起,商品住房申报价格3个月内不得调高,3个月后需要调高的必须重新申报。然而记者调查发现,城中和江宁两家楼盘赶在“限价令”执行前调高了网上备案价格。其中,鼓楼的长发都市羲和均价上调了4000元/平方米。专家认为,开发商此举是为了给以后涨价留空间,目前一些调控措施只能发挥短期作用,没有根本改变人们对房价上涨的预期,开发商对房价也是长期看好。

记者查询网上房地产的楼盘报价记录时发现,10月11日长发都市羲和的均价还是41000元/平方米,到了10月18日,其均价就调高到了45000元/平方米。据了解,该楼盘是2009年11月26日领的销售许可证,共有住宅房源183套,开盘不久由毛坯交付改为精装交付,正常销售延后,只有少量房源陆续成交,截至目前共成交了30套,成交比例为18.06%,成交均价36124元/平方米。知情人士透露,该楼盘的精装修标准和样板间即将在11月公开,其真正的销售和推广也将随之启动。长发都市羲和相关负责人坦言,调高备案价格主要是考虑到南京市的“限价令”:3个月内不准调高价格,而在实

际销售中他们会有优惠,成交价会比这个价格低。

调高备案价格的并不止长发都市羲和一家楼盘。10月9日,位于江宁九龙湖的骏景华庭领取了销售许可证,其网上备案价格为14000到16000元/平方米。然而,记者拨打该楼盘售楼处电话时,销售人员却说该楼盘目前价格为11000到12000元/平方米。业内人士分析,调高备案价格可以给未来涨价留出空间,在不违反“限价令”规定的前提下,开发商调整房价可以更主动。

南京市物价局与南京市住建委日前联合发布的《关于进一步规范商品住房明码标价行为的通知》明确规定:网上房地产显示的备案价格,必须和现场公示的销售价格一致。也就是说,如果网上备案价格远高于现场公示价格,实际上也是违规的。

南京工业大学房地产管理系主任吴翔华认为,当前的“限价令”对开发商缺乏真正的约束力,而开发商之所以调高备案价格则是因为目前的一系列调控政策只能起到短期效果,包括开发商在内的人们对于房价上涨的预期并没有改变,注定是短期政策的“限购令”等政策一旦取消,房价又会报复性反弹。对房地产市场的调控要真正见效,必须从根本上改变人们对于房价的预期,保持持续性,才能真正见效。

快报记者 文涛

包打听

晓庄国际广场30日开盘

主城单价11000元起,已引发关注热潮

晓庄国际广场即将于10月30日开盘。尚未正式上市,就已受到市场的强烈关注。

据了解,该楼盘将一次性推出900套各式房源,包含480套精致的酒店式公寓和420套5米挑高创意办公LOFT,单价仅11000元/平方米起。目前项目还未正式公开,仅初步启动诚意预约,即有数百组客户争先排队。

晓庄国际广场位于南京栖霞区栖霞大道与和燕路交会处,它作为城北规划的唯一一座百米超高地标建筑,以挺拔的身姿,360°纵览紫金山、长江、幕府山和燕子矶风光带,周边栖霞大道、和燕路等多条主干道环绕,数条公交线路通达相伴,地铁1号线北延线将与项目无缝对接,地铁3号线、7号线也将陆续在此交汇,交通便利快捷。换句话说,该项目完美演绎了“城北地标性百米建筑”和“地铁1号线北延线零距离对接”的双核优势。

据介绍,项目总建筑面积约15万平方米,整体建筑规划为3栋。酒店式公寓面积为40平米到110多平米,户型精



致,自住投资两相宜;5米挑高办公LOFT,城北绝版,面积从40多平方米到70平方米,买一层,用两层,内部布局创意随心。

据现场负责人介绍,晓庄国际广场是宇业集团继“和府奥园”之后的又一力作,适宜都市白领居住、办公和投资。目前虽然新政出台,但办公类物业尚未受到三套房限购政策影响。而从项目自身优势而言,晓庄国际广场属于低总价地铁美宅,周边教育、商业、餐饮等配套资源一应俱全。此外,项目携手国家一级资质保利物业,引进成熟的物业管理模式,提供贴心周到的酒店式管理、港式一级服务;再依托政府打造大城北CBD的完善规划,无论投资、办公、居住,都能真正实现购享自如。