

截至周五,南京版限购令仍然没有出台,这让不少买房人很焦灼。记者从知情人士那里了解到,原本计划于本月中旬前出台的限购令有可能推迟到下周,而且严厉程度不及北京。

京版限购令要求,外地户籍的在京购房,需要提供连续5年纳税证明。这是目前出炉的最严厉的限购令且严厉程度已经超出了“新国八条”。知情人士透露,南京版的限购令不会像北京的那么严厉,毕竟南京与北京并非一个级别的城市。按照江苏版的限购令要求,南京应当于本月中旬前出台限购令,不过由于种种原因,正式出台可能要等到下周。面对即将推出的限购令,越来越多的开发商坐不住了。先是河西一家楼盘一天跑掉30多套,接着是城南一楼盘刚领到许可证就卖掉3套别墅。而昨天,江宁一家开发商也是紧急开售突击调价。

□快报记者 马乐乐 李彦

南京版限购令可能下周要出 开发商纷纷“抢跑”突击开盘

»现场

仁恒江湾城

下午领证晚上开盘 4小时卖房105套



仁恒江湾城,昨晚9点40分许,楼盘的沙盘前仍站满了选房人 快报记者 李彦 摄

南京地产大佬仁恒二期开盘了! 2009年开盘时曾引发千人哄抢并创造3天半热销10多亿元记录的仁恒江湾城,昨晚6点半二期“突然”开盘。闻风而动的,不仅有仁恒的忠实老客户,更有南京的多家媒体。网络媒体甚至动用了网络文字直播和微博直播来报道开盘的实况。二期总共10栋楼,当晚销售的为5幢和7幢两栋。截至昨晚11点,已经有105套房源卖出。

下午领证晚上就开盘

昨晚6点多,一位仁恒江湾城的意向客户王先生接到了售楼小姐的电话:“开盘了,赶紧来吧。带5万元定金或首付款,要排队,现场来了好多人。”王先生感到很惊讶:“下午给售楼小姐打电话时,她还说可能在星期天开盘呢!”

据了解,仁恒江湾城二期原定于今年4、5月间开盘。然而计划赶不上变化,如今南京限购令箭在弦上,纵然是知名品牌的仁恒也不由得一路小跑。据悉,昨晚仁恒江湾城推出的248套房源是昨天下午才领到销售许可证的,而南京网上房地产的公示显示,该楼盘将在2月19日正式开盘。

仁恒开盘的消息很快传遍了意向客户。昨天傍晚,陆陆续续开来的轿车将售楼处附近的马路边占得满满当当。晚上7点,凭身份证登记领取号牌的意向客户已经超过了160个。7点10分,就已经有23套房源被认购。

现场的人气相当火爆,几名警察也过来维持秩序。据售楼处一位工作人员介绍,晚上7点左右,由于买房人太多,不得不分批放人进入选房。

大户型照样很抢手

从销售表上看出,7幢楼盘几乎均为170多平方米的大户型,总价达到400万元以上,但由于位置在小区中的视野开阔,面向小区中心的景区,因此颇受欢迎,当晚近10点时,已基本售罄,而5幢价

位偏低的几套户型也非常抢手,早早被订下了。

50多岁的葛大爷和老伴一起来此选房。老两口选中了5幢的一套130多平方米的房子,总价340多万元。看了看当晚公布的购房优惠政策,葛大爷开始算账,“一次性付款享受公示房价百分之四的优惠,也就能省下10多万元呢!”最终两人还是决定按揭贷款,减少现有的压力。根据仁恒当天公布的优惠政策,在签订认购协议之日起,45日内全款到账的可享受公示房价百分之二的优惠,葛大爷依旧可以省下六七万元。

优惠后单套起码要300万

这两百多套的房源集中在7号楼和5号楼上,其中7号楼的62套178平米的户型最畅销;而132平方米和150平方米的三房多集中在5号楼。

仁恒地产的老顾客可以享受1%的优惠,仁恒会员也能享受每套3000元的优惠。此外,按照付款方式的不同,买房人还能享受4%或2%的优惠。

昨天推出的房源为132平米的三房、150平米的三房和178平米的四房,均价在25000元,优惠后均价23000元左右,这么算来,一套房子的总价起码是300万元。然而这样的均价却低于此前市场的预期,附近不算远的碧瑶花园二期均价也达到了23900元。

销售近半,开发商很满意

昨晚11点,仁恒江湾城二期结束了4个多小时的首天开盘。盘点数据,总共105套房源被认购,销售近半,其中178平米的户型最为畅销,60套卖出了40多套。

“这个数字符合我们的预期。”仁恒投资(南京)有限公司营销部副经理章隽说。“我们这次通知了130~140组客户,这些基本上都是我们的老客户,虽然也有首次置业的,但绝大多数都是多次置业者。”

专家:开发商别急着抢跑

南京网博房地产研究机构总经理孙海认为,坊间曾经预测仁恒江湾城二期均价将达到26000元以上,但从现在23000元的均价来看,开发商忌惮限购令的心态显露无遗。孙海说,仁恒江湾城的高端定位,注定了买房人绝非一般的刚需人群,很多都是多次置业者,而这类人群在限购令出台后将无法买房,因此开发商才抢在限购令出台前紧急行动。

孙海认为,仁恒的表现是南京楼市的风向标,或许有更多的开发商选择在限购令前“末路狂奔”。

南京工业大学房地产系主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华则认为,开发商紧急开盘明显是害怕限购令出台,加上老客户有一定的购买需求和欲望,双方有了契合。不过他认为,其他开发商并不一定效仿。“我认为会有越来越多的购房人开始观望,因此现在开发商一定要悠着点,最好是观望,等新政出来后再说也不迟。”

【链接】

江宁一楼盘
突击调价照样卖得火

昨天,江宁一家开发商也是紧急开售突击调价。前天下午,销售人员开始给意向客户打电话,告知第二天上午紧急开盘。昨天一早,售楼处已排起长队,足有四五号人。此前该楼盘的均价是8900元,而昨天开出的156套房源均价涨到了9600元。经证实,一天销售下来,已有70多套房源被客户买走。“这批房源是整个小区地理位置最好的,价格本来就高,不存在涨价。”该楼盘销售负责人孙先生说。他同时否认这次开盘是为了抢跑限购令。“根据我们的调查,购买我们楼盘的业主绝大多数都是首次置业,限购令对于刚需没有影响。”

»连线

昨天,一则关于“南京拟规定开发商备案价必须与开盘价一致”的报道引发业内关注,不少业内人士质疑:这岂不意味着不允许开发商降价?市场和老百姓显然都不会同意。对此,南京市物价局明确表态,该局并未准备出台这样的规定,目前酝酿的也只是在现行备案制的基础上,进一步规范开发商的价格备案行为,“开盘实际销售的价格比备案价格低,这当然是可以的,只要明码标价就行了。”

备案价须和开盘价一致? 物价局:只禁涨不禁降

困惑

难道规定不得降价?

“开盘价和备案价必须一致?那我要是想降价怎么办?”南京一家房地产公司的副总第一反应就是这句话。也就是说,开发商在申请备案的时候,报给物价部门的价格是多少,开盘时候的价格也就得是多少,否则很可能违反规定。

据了解,去年10月12日,南京市也出台了楼市调控新政,暂时限制购买第三套住房(未出实施细则),并且要求新建商品住房上市必须明码标价、“一套一标”;申领预售许可证必须申报价格,申报价格在3个月内不得调高,3个月后可以调高,但必须重新申报……这一政策也被业内称为“禁涨令”。

“如果真的规定开盘价要与备案价一致,那么‘禁涨令’就要改为‘禁降令’了!”针对昨天传出的开盘价要与备案价一致的说法,该房地产公司副总笑称,物价局应该不会作出这样的规定,“明显不符合市场经济要求,也不讨老百姓欢喜啊,谁不希望开发商降价呢?”

回应

为了规范价格备案

对上述争议,南京市物价局明确表示,该局并未准备作这样的限制,而是打算在备案环节上作进一步规范,防止开发商虚报价格。“因为近段时间以来,钻空子的现象比较多。”

据介绍,“禁涨令”之下,一些开发商为了给今后涨价留“退路”,便在备案价格上做文章,把申请备案的价格尽量抬高。“我们确实发现了一些虚高报价的现象。”南京市物价局有关人士告诉记者,这一方面来自申报的价格本身,房价备案是否批准,成本是首要因素;其次要结合参考周边其他楼盘的房价、建设档次、综合地价等因素。另一方面,开发商的实际售价也能体现其备案价格的真实性,“有一些开发商的实际销售价格,明显低于申请备案价格,水分显而易见。”

有关人士称,去年以来远不止一两家楼盘的申报价格被“打

回”,原因就是因为在申请价格备案过程中存在虚高报价的现象。不过,到底有多少家楼盘被“拒签”,该人士没有透露。对此,《南京楼市》的执行主编尹霄飞评价说,昨日关于开盘价要和实售价一致的传言,应该正是缘于这一原因,即开发商采取先调高备案价格,然后再降价的手段引起了物价部门的重视。“物价部门一般会根据多种因素,给开发商合理利润的情况下设定基准,再根据同一地区附近其他楼盘情况来设定价格。但是有的开发商常常以材料较好为由抬高备案价格,这会物价部门出难题,毕竟要求物价部门来考察每一项材料的情况太难了。”

解释

“当然可以降价销售”

那么,楼市调控越发趋严,房价备案制度究竟将有哪些完善措施?南京市物价局有关人士介绍,该局将进一步加强开发商申请价格备案的监管,“申报的价格不能太离谱,与实际销售的价格不能相差太大。”不过,该人士强调,这并不意味着开盘时的实际价格一定要和申请备案的价格一致,“开发商当然可以指定优惠价格,当然可以降价销售,只要明码标价、标明折扣和优惠幅度就行了。”物价部门称,当前房价居高不下,开发商主动让利、降低房价当然是件好事。

分析

江苏将推广房价备案

另外,在“新国八条”出台后,快报第一时间独家报道了江苏对“新国八条”的落实政策,其中也要求省内各市高度重视房地产市场监测分析工作。而在今年的全省价格工作会议中,则明确提出将继续落实好商品住房销售价格申报、明码标价和“一价清”制度,总结推广房价备案管理城市的经验做法,指导房价过高、上涨较快的城市建立普通商品住房预售价格备案制度,推进保障住房建设。同时,还将进一步规范设防收费,加大物业收费行为监管力度,减轻企业和群众负担。

快报记者 沈晓伟 马乐乐