

“被退房”困扰楼市

被动性特征明显,退房潮不会出现

除了成交量惨跌,不少楼盘也遭遇着退房困扰。

赶在政策前抢跑的一批楼盘,遭遇了程度不等的退房。受限贷政策影响,去年四季度卖房的一批楼盘也经受着陆续退房的困扰。甚至有购房者去年8月底买的房,最终贷款无望近期才退掉了房。不过业内普遍认为,与往年购房者对楼市预期下降而主动要求退房不同,目前不少退房是由于限贷、限购政策等客观原因造成的,被动性特征明显,因此大规模的退房潮暂时还不会出现。

或因受困“限贷”“限购”

从2010年4·17新政、9·29新政一直2011年1月26日的新“国八条”以及2月19日南京限购令细则落地,南京房地产也出现了短暂的几起几落。甚至有楼盘随此节奏一直在“卖房-退房-卖房-退房”的拉锯战中无奈生存。“我们四月前卖了40几套房,4·17政策一出退了一半;到8月市场好转,又卖了20几套,结果9·29政策出台又退了一半;不少客户卡在贷款问题上,虽然没有退房,但资金无法回笼。到今年南京版‘限购令’细则出台,很多三套房家庭拥有者根本无法送件,更加剧退房比重,原本推新房计划也只能延期。”主城一家高端楼盘销售负责人无奈地表示。

在春节前后,不少楼盘抢在南京版“限购令”细则落地前开盘抢跑,不过记者发现,这批楼盘的实际成交量并不好。位于河西

的某楼盘抢跑,临时推出78套房源,据称两天卖掉30几套房源。不过记者发现,截止到目前,尚有49套房源待售,20套认购没有转化为成交,且已有15个换手套次。一位业内人士分析,如果超过7-15天认购还没有转化为成交,则可能理解为买卖双方遇到了不能签订合同的原因,目前首要理解为“办不了贷款”,或者“受限购令影响无法送件”。无独有偶,另一家河西楼盘称推出248套房源,售出百余套。目前网上房地产显示该楼盘推出的2栋楼共实际成交65套,有49套认购尚未转换为成交,且这两栋楼已有5套换手套次。

被动性退房暂不会蔓延

南京工业大学房地产经营管理系副教授吴翔华称,造成退房的原因有因为银行贷款的收紧和“限购令”政策等客观原因,也有的是客户下定后看到政策出台担

心市场变化,属于主观原因;当然也有个别楼盘存在假认购现象。目前看,因客观原因退房的客户占了很大一部分,这是与2008年退房潮的本质性区别。

吴翔华强调,由于定金金额不菲,且经历几轮涨跌后房产在市民心中的保值性地位仍较坚固,除非楼市出现明显下跌,否则一般购房人不会轻易退房。这甚至可以反映出一个问题,不少客户拖了几个月想办法办理贷款,或千方百计寻找出买房资格,说明人们对房产投资预期没有改变。“因此,目前楼市中存在被动性退房现象,暂时难以成潮。”

常年在地产一线操盘的职业经理人金涛认为,今年南京整个市场成交量萎缩4-5成左右,会出现一大批滞销楼盘,并随着滞销出现楼盘降价,一旦多家楼盘降价幅度在20%以上,才会有更多主观性退房发生。

快报记者 杨连双



漫画 俞晓翔

延伸阅读 莫被公示价格吓住 退房成交价可商议

据网上房地产数据显示,2月,南京共有36套退房。一共只有18人参加了退房摇号,且只卖出了5套房源。一般来说,退房价格都要低于在售房价,这也使其倍受购房者追捧。但在目前房价保持平稳的情况下,不少退房的价格反而高于在售房源的价格。

南京在今年1月就有58套退房,创下自去年以来的退房新高。虽然有274人报名参与摇号,但也只认购了27套房源。剩下下来的31套房源在2月只卖出了两套,且单价较之前低了不到3000元/平方米。其他被认购的三套房源则是2月的新增退房,价格都比在售价格低了600-1000元/平方米。值得一提的是,某楼盘1月公示出的房源均价均高于在售房源价格,公示2个月仍未有售出。

而其他滞销退房的合同成交价也普遍高于在售房源。

退房价格之所以会比较,一方面与当时的市场有关;另一方面,也与这些房源相对优越的户型以及地理位置有关。

南京市房管局商品房管理科副科长傅晓燕提醒说,购房人不必被退房的原合同成交价所迷惑。要知道,根据《南京市商品房退房认购摇号若干规定》,退房的“销售价格可由开发企业自行调整,但不得超过原合同成交价格。”这就意味着,退房的实际成交价格还是有很大的商量余地的。业内人士建议,想淘好房的人不妨先去售楼处价格摸底,也可在报名参加摇号前和开发商议价,毕竟退房卖不出去,对开发商来说也有弊无利。

快报记者 杜磊

活动预告

征集物业话题,我们沙龙里聊

2月23日,由现代快报主办的“中国·南京第二届物业管理发展论坛暨南京住宅小区安全感白皮书发布会”吸引了众多关注。从业内大佬到普通业主纷纷表示,希望物业话题得以继续。

“买房一时,住房一世”论坛

结束后,《金楼市》已收到近百位全市各个小区的业主的投诉线索与活动建议。目前,编辑部正在进行梳理,并有针对性地展开采访。

另一方面,业内也迫切希望有一个交流平台。未能参加论坛的保利江苏房地产发展有限公司副总经

理陈艳萍与快报联系表示,希望能与扎根南京数年的业内同行交流。据介绍,保利地产目前在南京已开发3个项目,尚未正式交付,在南京没有实践管理经验,看到快报组织的物业论坛后,陈总非常兴奋,积极表示,希望能通过快报搭台,加强业

界交流。基于此,本周快报组织了首届物业管理沙龙,保利、万科、仁恒等物业公司大佬悉数参加。以物业塑造品牌,是品牌物业公司的目标,通过自身努力,推动南京物业行业的发展,更是一份责任。

为此,《金楼市》“物业大家

谈”重磅升级,有话要说的读者,有线索要报的业主,有建议要谈的业内人士,都可通过84783628、84783545热线联系我们。征集民生话题,定期举办物业沙龙进行讨论,推出系列报道,共同推动南京行业发展。快报记者 杜磊

诚基·百家湖小公馆
CHENG JI · BAI JIA LAKE MANSION

春天来了,去百家湖约“惠”!

百家湖地铁口
挑高小户型

直让 10880 元/m²

春日暖阳,优惠暖心!百家湖3月购房节盛大启动,机会有限,敬请提前预约!

5.9米挑高办公 不限贷不限购 想买几套买几套 4.9米挑高公寓 一层变两层

劲爆让利!百家湖地铁现房 百家湖国际花园 丹佛SOHO公馆 特惠 780元/m²

挑高专线: 025-52100222 52100333

现房热线: 百家湖国际花园 52100777
丹佛SOHO公馆 52100555

售楼地址: 南京市江宁开发区利源中路230号 项目地址: 南京市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 开发商: 南京诚基建设有限公司