

“刚需盘”涨价也要悠着点

3月上半月,南京共有9家楼盘新推房源,其中7家楼盘价格有不同程度的上涨,另两家为纯新盘。其中主打“小户型、低总价”的楼盘更因市场的需求强大,对价格进行了较大调整。

刚需盘提价有底气

据统计,进入3月以来,南京共有天润城、江佑铂庭、荣盛龙湖半岛、冠城新地家园、金浦名城世家、蓝岸3G、苏宁名都汇、中冶天成、保利香槟国际等共9家楼盘开盘,除苏宁名都汇、中冶天成时两家纯新盘以外,其余7家楼盘的房价格都有所上涨。其中冠城新地家园、金浦名城世家的涨幅均接近10%。记者调查发现,随着限购令的深入执行,“大户型、高总价”的房源持续遇冷,目前市场上主打的是“小户型、低总价”的刚需房源。刚需房源供应少,需求大,受限购冲击较小,这让开发商对“提价”显得底气十足。

金浦名城世家3月11日推出的2号楼房源折后均价为17280元/平方米,之前同类型房源约15700元/平方米。该楼盘售楼员给出的理由是此批房源“位于中心景观区,视野比较开阔,采光也比较好”,但她同时也表示,“目前刚需盘很受欢迎,价格调整也是正常现象”。

物价部门严把核价关

在刚需楼盘“喊涨”的同

时,有关政府部门通过行政手段对房价的控制也没有丝毫放松。2月19日出台的南京限购令细则要求开发商:“申领预售许可证应当申报价格,且开盘价格应与申报价格一致,申报价格3个月内不得调高”。南京市物价局服务价格处处长王处长表示:“目前局里一直按照省市政府的要求严格执行核价政策,把价格调整到合理的程度。”

江北某大盘的策划经理透露,物价局对楼盘上报的价格确实较为谨慎,不仅跟前期房源比,还得跟周围房源比。在此情况下,开发商还是通过取消原有优惠、简化精装修标准等方式,顺利提高实际售价。比如,天润城项目目前在售的14街区的房源均价为8600元/平方米,虽然没有明显上涨,但其取消了原有的按揭优惠和公积金贷款优惠,每套房源与之前相比,至少要多付1万元。

还有不少楼盘与物价部门玩起了“拔河比赛”。据业内人士透露,去年热销的某板桥楼盘,向物价局连续三次申报每平方米均价过万的价格,三次均被物价局打回,最近还在继续申报。

刚需盘涨价可能要延续一阵子

易居中国分析师刘永超认为,虽然有数据表明“金三银四”有55个楼盘6000套房源将集中上市,但根据大量开发商延后开盘计划的做法来看,究竟能否达到这样一个上市量,很值得怀疑。

闻锐传媒总经理李宗苗也认为,当前在限购令之下,改善和投资型需求都被抑制了,刚需楼盘存在着一定的优势,价格微升是正常行为。涨价也许是因为产品本身如户型、景观等存在着优势,也可能是开发商对市场的试水,目的是想看看市场的反应。由于供求关系没有根本性改变,未来刚需盘涨价在一定时间范围内还会继续延续下去。

但也有业内人士认为,开发商先涨后跌已经是惯用的套路。因此,部分楼盘近期涨价也有可能为今后的降价铺路。另有一些业内人士表示担忧,刚性需求的人群对价格非常敏感。在这样的市场环境下,对价格节奏把握不好,会让开发商自己陷入困局。“刚需盘”涨价还是要悠着点。

说事拉理

一套房最多涨了3164.5元/平米 涨过头,房子卖不动了

记者日前从江宁一楼盘售楼处的销控表上注意到一个怪现象:去年9月底推出的14栋单身公寓总计386套房源,成交量九成以上集中在3—6层,7层以上的245套房源仅签约2套,认购10套。一般而言,小高层都是楼层越高越热卖,为何该盘却恰恰相反?一番调查之下,原因浮出水面:后期房源难卖主要是因为价格涨过了头。

去年9月30日,该楼盘挑高房源登记情况火爆,开发商随即酝酿涨价,将房源均价从9800元/平方米拉高至10500元/平方米,上涨了700元/平方米。愤怒的购房者将开盘现场砸烂。

据售楼处的销控表显示,14幢挑高单身公寓共有11层,其中3—6层价格为10000元/平方米—12000元/平方米,其中313号房源价格仅9800元/平方米。这一批房源正是去年9月30日开盘推售的部分房源,最终以涨价前的价格出售给已认购的客户。而7—11层房源虽取得了销售许可证,但没在去年9月30日当天公开推售,故价格比3—6层高出不止。其中位于10楼的1002号房单价高达16000元,比前一批房源中同户型的602室上涨了3164.5元。记者比较发现,整栋楼最贵的1002号房源和最便宜的313号房源价格相差6144元。

与此同时,该盘销售人员明确表示,7—11层房源价格确实上涨了很多,折后均价10200—14000元/平方米不等,比之前的房源上涨了约1500元/平方米。

“有些贵了,层高也就4.85米,做一层浪费,做两层压抑。”刚从售楼处出来的某位看房者表示不会考虑7—11层的高价房源。



快报记者 周彤 见习记者 肖文武 胡海强 制图 张冰洁

销售许可证: 20090011 本资料所附图片均示意图,最终以购房合同及政府相关文件为准,开发商对资料拥有最终解释权。

汇景商业街

新城 纯1层门面房

▲南部新城核心 ▲多条公交、地铁交汇 ▲南京最有潜力的发展区域——红花（大校）机场区域 ▲未来20000户常住人口的坚实人气保障 ▲低风险，全现房，即买即收益 ▲超过90%的得房率 ▲现时投资的不二之选

带租约街区，仅36席！

4800万平方米的新城 / 南京未来10年的投资热土 / 未来6000万流动人口 / 20余条公交线路 / 5条轨道交通 / 120万㎡社区 / 纯一层门面 / 主力面积71㎡—86㎡。

财富热线: 025-52680098 52680006

◎开发商: 南京景汇建设有限责任公司

◎项目地址: 南京市秦淮区汇景路(宁溧路麦德龙超市对面)

