

# 金楼市

## i金楼市

《i金楼市》是《金楼市》在掌上移动终端上的电子呈现。

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”，在书架上找到本期封面，即可阅读《i金楼市》！

科技住宅高调涨价

>>金楼市B29

高端住宅门庭若市

>>金楼市B29

### 封面观点

## 现在涨价不聪明

南京楼市日成交量连续两周突破百套，被视为回暖信号。两家房地产门户网站先后组织千人看房团，现场均有认购，更被认为刚需憋不住了。存款准备金率适时下调，则被解读为政策面利好信号放出。

于是，上周起开始有楼盘单价小涨两三百。然而，专注楼市研究多年的专家认为，开发商若由此得意而涨价实属“脑子不清楚”，而在楼市存量下降4万套以下之前，涨价更是天方夜谭。

□快报记者 杨连双 夏炜

### “学学降价跑量的大型房企”

央行下调人民币存款准备金率0.5个百分点，意味着央行将一次性释放约4000亿元资金。在网尚研究机构总经理、365地产研究院院长李智看来，其主要目的是为了冲抵连续3个月的外汇占款，间接释放市场流动性。对A股市场构成利好，对楼市只是部分利好。年内可能还会有2次左右的存准率下调，但这都不是楼市调控政策松动的信号，资金流入房企的也不会多，开发商若急吼吼就此提价，实属“脑子不清楚，对大势没看明白”。

而两周南京楼市成交量的回升，也只是“阶段性回暖”，这是开发商价格让步、首套房贷款回归基准利率、刚需入市等多重作用下的结果，行情是否持续，成交量是否放大，主要还是取决于开发商的价格策略。这种局势下有个奇怪的现象，一些布局广、运作成熟的大型开发企业会适当降价跑量，如保利、万科；而一些本土小企业则会有不适宜的涨价行为。

### “存量降至4万套前涨不起”

无独有偶，南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌也持同样观点。他判断，在南京楼市存量降到4万套之前，房价不可能上涨。

而据南京网上房地产显示，截止到2月23日，南京全市商品房可售套数仍有53269套，超过2009年初5.2万套的历史高点。周斌认为，未来几年南京楼市全年的成交量会保持在4万套上下，当存量大于4万套这个临界点时，房价不会上涨；而当存货小于这个点时，房价才有上涨的可能。

“目前情况显然是存货过多，因此购房者不必担心开发商会普遍涨价，这里指的是均价，当然允许个盘的胆大提价。”按照周斌的理论，今年上半年南京房价不会涨，行情趋于稳定，量价平稳，上半年成交量可能在2万套左右。下半年成交量会相对放大，总体看今年是一个去存货的过程，房价不会出现2009、2010年的疯狂反弹。

### “卖房的冬天买房的春天”

与李智认为今年存准率共有2-4次下调的观点不同，周斌个人认为全年可能共有4-5次下调，未来3-4年准备金率会下降到高峰期时的一半左右，降至11%~12%附近。因此未来的流通性会继续放大。对楼市的间接影响体现在，未来半年到一年都是卖房人的冬天、买房人的春天。泥沙俱下之时，购房者买房时需要胆大、心细。



### 3·15安全置业大行动②

万科金域蓝湾空气质量第三方抽检报告昨日出炉

# 精装修房“呼吸安全”调查全面展开

### 业主反应

#### 一业主反悔了

身处传闻漩涡中，金域蓝湾的业主们率先坐不住了，一位网名为“小龙湾傻子”的07栋业主在某地产网站的业主论坛留言称：“我家的地板，发黑，起翘起鼓，表皮很薄，只要有东西掉落，哪怕是个小玩意，也会有坑，茶几挪一挪，都能压出很多印迹。”更多业主则强烈要求开发商对一期所有住宅均进行甲醛检测，不合格就退房，同时给予赔偿。也有比较贴心的业主在论坛中给出温馨提示，“一期的同志们赶紧啊，通风通风再通风啊，别把自己憋坏了！”

一部分业主的态度却在此时变得微妙起来，原来与记者事先约好进行免费空气检测的一期08栋的李小姐在记者和检测人员即将出发时打来电话：“我还是决定不检测了，万一测出来有问题，自己心里更难受，也折腾不起。”

### 最新动态

万科南京公司相关负责人昨天向记者证实，金域蓝湾一期1-8号楼的地板抽检样本已送交江苏省质监局建材产品质量检测站进行检测，最终的结果将会在2月27日正式对外公布。

### 抽检报告

#### 第三方抽检报告昨晚出炉

#### 甲醛：抽检两户一家略超标

与李小姐的不同是，更多的业主仍然急切想了解真相。

因此，经万科金域蓝湾业主刘先生委托，快报记者联合江苏省百斯特检测技术有限公司对一期07栋两套房源进行了室内空气检测。通过GC9800气相色谱仪及分光光度计收集室内空气，并通过吸收液储存空气中相关污染成分，主要检测甲醛、苯、TVOC（总挥发性有机化合物）这三项物质。检测结果显示，两户苯含量均符合国家标准，TVOC均超标，甲醛则有一户合格，另一户略微超标。

根据《民用建筑工程室内环境污染控制规范》规定，甲醛标准限量值为0.08mg/m<sup>3</sup>。而两套房源甲醛含量分别为0.03mg/m<sup>3</sup>、0.11mg/m<sup>3</sup>。其中一户略有超标。记者注意到，甲醛超标的房源内正在进行整修，其中有一整面墙未贴墙纸。百斯特检测技术有限公司总经理潘东认为，少了墙纸的阻隔，墙面乳胶漆内的甲醛会加快释放进度，贴墙纸

江苏省百斯特检测技术有限公司

检测报告

检测项目	检测结果	标准限值
甲醛	0.03mg/m <sup>3</sup>	0.08mg/m <sup>3</sup>
苯	符合国家标准	
TVOC	超标	

万科金域蓝湾7栋某户抽检报告

用的胶也存在甲醛成分。因此不能就此判断甲醛释放源。

#### TVOC：整改过量使用玻璃胶

根据江苏百斯特检测技术有限公司提交的报告，一项名为TVOC的污染物在两户业主家中均有超标。潘东介绍说，TVOC是室内有机态物质的总和。常温下可蒸发，具有毒性、刺激性、致癌性和特殊气味性，影响皮肤和黏膜，对人体产生急性损害。《民用建筑工程室内环境污染控制规范》规定其标准限量值为0.5mg/m<sup>3</sup>，而两户的检测结果分别为0.76mg/m<sup>3</sup>、

0.99mg/m<sup>3</sup>。

潘东介绍，由于该两户均经历多次整改，其间大量使用了玻璃胶进行物件的固定，并对裂缝进行填充勾缝，容易造成甲醛及TVOC含量攀高。记者观察发现，该两套房源中，墙裙瓷砖与地板之间缝隙明显，门框周围有较宽缝隙，阳台石材板松动，电视墙装饰框与墙面之间开裂。而这些问题，整改队伍全部采用玻璃胶进行弥补。

“相比于甲醛，TVOC的挥发性更强，一般能在半年内挥发完毕，业主仅需保持室内良好的通风即可。但这些指标本应该可以得到有效控制。”潘东总结道。

快报记者 葛九明 肖文武 (转B30版)