



# 楼市有点“疯”，开发商都说看不懂

## 南京上周日均认购264套，创限购后新高；政协委员提醒：千万别怀疑中央对调控的决心

人头攒动的售楼处、日光盘再次出现、豪车频频亮相高端盘……刚刚过去的这个周末南京楼市热点纷呈，“刚需”“改善”齐上阵，多个楼盘低价入市都取得了良好的销售成绩。上周日均264套，也将限购后的楼市认购量再次刷新新高。一切看来，楼市正日益趋“火”，一些开发商对是否降价也就“犹豫”起来。然而，正在参加全国两会的代表、委员们则冷静建言：千万别怀疑中央推行宏观调控的决心。

□快报记者 马乐乐 郑春平 孙兰兰 鹿伟 张瑜

### 南京楼市“热翻天”

#### 最近南京楼市“人来疯”

继招商紫金山1号之后，南京楼市又现“日光盘”，仙林楼盘高科荣域昨天推出的两幢楼总共只有40套房，却有120组以上的客户在开盘现场抢房。今年1月份，高科荣域首次开盘只推出一幢楼，结果当天卖掉九成。这回推出了两幢楼共40套房，与前期户型类似，都是在126-213平方米之间的跃层和平层产品。价格方面与前期基本持平，平层均价是11100元/平方米，跃层均价为12600元/平方米。

虽然只推出40套房，但是昨天上午开盘现场却有200组认筹。开发商解释说，有的客户为了增加被选中概率，一家人认了两三个筹，实际上的购房人是120多组。开盘一个多小时后，40套房已经卖光。

“主要原因还是性价比吧。在产品方面，客户都认同我们的创新户型；在价格方面，我们这个楼盘的成本是相对透明的，买房人自己都能算出我们在成本价跑量。”高科置业相关人士表示，打算过两周继续推新。

#### 板桥房价回归“7”字头

板桥金地自在城无疑是昨天最受关注的楼盘。这家楼盘的八期房源昨天下午正式亮相，折后7800-8000元/平方米的均价，将板桥房价拉回“7”字头。

金地自在城八期的位置靠近高速，在整个小区中地段相对逊色，开发商以低价入市来冲击市场。此次开盘推出两幢楼250套房源，仅有87和113平方米两种户型。近200组购房者参加了开盘，金地方面表示当天卖出150多套。

金地集团南京营销部经理刘婷对这个结果感到满意。“预计能卖到五六成，这个销售结果还是在意料之中的。”她说，整个2月份金地六期的尾房卖掉300多套，所以八期的蓄水客户不算多，但八期完全定位于刚需人群，相信后面的续销会比较乐观。

昨天金地“放价”后无疑将给板桥地区的房价带来震动。据了解，目前板桥地区的房价比较微妙：有楼盘售价在万元以上，金地二手房价格在9000元/平方米左右，还有一家纯新楼盘正准备亮



漫画 俞晓翔

相。有业内人士指出，金地八期的“放价”很可能是刺破“泡沫”的开始，板桥地区的房价有望迎来调整。

#### 豪宅售楼处外成“豪车展”

只要价格给力，刚需楼盘卖得火并不奇怪，可如今高端改善楼盘也迎来了春天。城中豪宅菲呢克斯就在营销策略调整后有了起色。

刚刚过去的这个周末，网友“青衣墨子”在微博上贴出一张停放在菲呢克斯售楼处外的“宾利”轿车。他爆料说，这家楼盘有了价格调整后迅速打开市场，有人开着“宾利”来认筹。

日前，菲呢克斯放出“10万抵100万”的口号，被人认为是整体大降价。“最近有人说我们降价了，其实不是降价。”开发商相关人士昨天解释说，有的客户虽然看中了房子，却希望能够购买毛坯或者在原先装修风格上进行调整，因此楼盘拿出3-8楼来作为毛坯房源对外销售。

据了解，3-8楼的均价原先就是3.5万元/平方米，而不是整个项目的均价4.4万元/平方米。案场经理汪胜说，目前项目正在给3-8楼最后一批房源进行集中认筹选房，10万抵100万就是此次认筹中的让利。他表示这只是开发商暂时给出的优惠，完全不是项目的降价。他没有透露“宾利”车主的身份：“这不奇怪，经常有人开着劳斯莱斯、玛莎拉蒂、保时捷这样的车来看房。昨天除了开宾利来的，也有开兰博基尼来的。”

### 业内声音

#### 低价跑量成普遍现象

可圈可点的楼盘仍然有。曾受到限购严厉打击的河西豪宅天正滨江，开发商称最近11天卖掉了18套房。麒麟的东郊小镇上周六加推48套房，当天卖掉了九成多。不过也并非所有楼盘都能抓住这波行情。周末也有楼盘推新，不但价格没有降，还小涨了一些，但是销售成绩也就成了“谜”。

据网上房地产统计，截至昨晚7点半，南京楼市上周认购1852套，日均认购264套，成交1368套。上上周南京楼市认购房源1634套，已经创下了限购以来南京认购新高，而刚刚过去的这一周将纪录再次刷新。就连一些开发商自己也表示，“卖得有点疯”“行情看不懂”。

网尚研究机构总经理李智将这波行情归结为“杀跌性回暖”。他认为，开发商把房价让到位，刚需购房者压抑太久的需求释放，是造成2月份以来楼市认购量持续上升的原因。李智说，目前来看大多数开发商对行情的认识仍然很清醒，“量涨而并非价涨，说明开发商普遍在低价跑量。”他认为，在这一波行情之后，如果刚需购买力出现萎缩，房价仍然可能有回落的空间。

### 代表委员“冷建言”

一个新高接一个新高，南京楼市不过是个缩影。莫非楼市小阳春到了？现在该买房吗？今年房价还会不会再降？人大代表、政协委员们对此给出了“冷建言”。

#### 宋林飞委员：别怀疑中央的调控决心

“销售量回升、价格回落，这正是宏观调控所提的短期目标，说明前期的调控收到了一定的效果。”全国政协委员、江苏省政府参事室主任宋林飞这样评价。今年两会，宋林飞有关楼市“以价换量”的建议受到广泛关注。他提出，现行严格的房地产调控政策不能松懈，否则会引发严重的反弹。不过，可以通过“稳中微调”，将房市从“量跌价滞”转变为“价跌量升”。

“不过，这里有个矛盾，‘量升’的时候，开发商容易得到错

误信号，以为楼市已经全面回暖，不愿意降价。”宋林飞建议开发商，千万不要怀疑中央对宏观调控的决心，“今年楼市的调控预期不会动，限贷限购等大的政策取向也不会变。”他说，楼市挤掉一些泡沫，挤出一部分利润空间，恰恰有利于房地产市场的繁荣，也符合地方政府的政策。

他预测，如果宏观调控持续下去，房价应该进一步合理回归，价格会再降一点，“但开发商也不会因此活不下去，更不是为了搞垮房地产市场。”

#### 郭松海委员：房价收入比过高，该降了

“一降价就卖得火，这说明有刚需。不过也要看到，不怎么降价的楼盘还是卖不动。”全国政协委员、山东财经大学教授郭松海也认为，房地产调控的效果已经比较明显，但是还不到位，因此国家的调控政策仍然将持续。

房价究竟调控到什么样的程度才叫到位？郭松海认为，合理的房价应该与每个城市的居民收入相关。去年重庆在全国首次提出让本地居民家庭用6~7年的收入，就能购买一套住宅，这种衡量方法，郭松海认为比较合适。

“1998年国务院曾经下发通知，提出房价收入比即本地区一

套建筑面积为60平方米的经适房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比，在4倍以上。”郭松海说，普通商品房价格比经适房约高出1/2~1/3，按照一家三口一套70~90平方米的住房建筑面积来算，加上综合考虑各种因素，房价收入比的标准可以提高到6~8倍。

但是目前，京沪深穗等城市以及南京的房价收入比都超过了10倍，即使现在出现下降势头，也还是远高于6~8倍的比例。郭松海认为，一线城市的房价收入比达到十六七倍，房价降低30%都算是正常的；但在二三线城市，房价收入比大概是七八倍，降低8%就可以了。

#### 汪春耘代表：对刚需应予实质性支持

全国人大代表、南京三乐电子信息产业集团有限公司研发中心设计师、高级工程师汪春耘则提出，虽然国家明确要执行差别化的信贷政策，支持居民首次自住性购房需求，但由于银行资金紧张，目前即便是首次自住性购房居民，也很难在首付比例、贷款利率上获得支持，多地首付比例上调至40%，贷款利率上浮10%~30%，并搭售理财产品。

同时，银行已批准的按揭贷款普遍延期发放，时间长的约达半年之久，居民因无法如期获取贷款而退房的现象增加。因此，要认真落实差别化的信贷政策，切实支持居民首套自住购房需求。一方面，确保消费者首套刚性住房按揭贷款，简化手续，优先发放其个贷；另一方面，首套房贷款利率执行基准利率，不能随意上浮，且不能随意搭售其他金融产品。

中国平安 PINGAN 电话车险 4008-000-000

平安电话车险价格优惠省更多

送专人免费上门理赔!

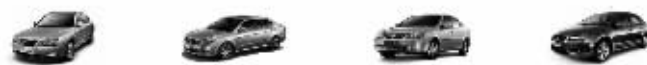


车险要贴心? 比过才知平安好

免费报价 4008-000-000 自主报价 chexian.pingan.com

车险优惠报价打4008-000-000就知道

价格猜猜猜 价格猜猜猜 价格猜猜猜 价格猜猜猜



现在投保 免费升级成金牌服务

- 1. 免费送单上门 专人上门，足不出户，轻松投保，交保费更轻松。
- 2. 一天赔付 5000元以上车险赔付打中赔，赔款齐全，一个工作日完成赔付。
- 3. 免费非事故道路救援 拖车、换胎、送油、加水、搭电、拖车、吊车、吊车、吊车、吊车。

1. 保险期限范围内，通过电话或网络投保商业险的客户可享受道路救援服务；2. 免赔拖车距100KM，超出100KM后所产生的救援费用由申请人承担（高速公路除外）