

金楼市

心慌慌 试水“合理房价”



漫画 张冰洁

3月14日,温总理的一句话“房价远远没回到合理价位”让原本还抱有一丝乐观的开发商们不再淡定。南京本土一家知名开发企业的营销负责人当晚即致电各大媒体资深记者,询问各家对这句话的解读。一个不争的事实是,众多按兵不动的楼盘开始恐慌性降价促销。河西高端盘也意图撒腿逃跑。“资金压力进一步逼近,降价将会是今年房价主旋律,”河西一家高端楼盘的营销负责人毫不掩饰地预判道。

□快报记者 周映余

众楼盘争创新“合理价位”

2012年3月14日,国务院总理温家宝就房地产问题表态,认为房价远远没有回到合理价位。当天晚上,南京楼市中就出现了前文所述的一幕。

第二天晚上,河西高端盘仁恒江湾城连夜冒雨开盘抢客,推出“5万诚意金抵15万房款”,“5万诚意金抵20万房款”等购房优惠,折后精装修均价22500元/平方米,较去年同期该盘24000-25000元/平方米的销售均价略有下浮。截至当晚10:30,110套房源被认购,约占开盘房源的6成。

同期,城中一家豪宅楼盘再曝惊爆价,“10万诚意金可抵100万房款”,毛坯房源抄底价26000元/平方米,价格远超地段价值。江北荣盛

龙湖半岛甚至借机打出“4900元/平方米的总理房价”标语。江北顶山板块一家楼盘计划近期大幅降价跑量,预计降幅为1500~2000元/平米。

在江宁,观望多时的江宁地铁盘城市之光国际公寓抓紧推出10万元援助金;3月17日,楼面价5000多元/平方米的天正天御溪岸低调开盘,3号楼均价为9100元/平方米,在前期预测价的基础上下浮近2000元/平方米;而九龙湖板块的骏景华庭的销售人员则忙着打电话广泛通知意向客户近期将有大幅优惠。

卖得好治不好“抑郁症”

3月14日以后,记者走访各板块的开发商发现,“回暖说”不再被普遍认同。

3月初,江宁大学城一楼

盘负责人信心满满:“开发商不缺钱,价格不会松动的。”眼看着他的态度发生了微妙的变化:“房价将向周边同档次楼盘看齐。”而此前该楼盘折后均价也是周边最高的。

甚至连上周开盘销售良好的仁恒江湾城也并没有比别家更乐观。“不能说是回暖!只是刚性改善性需求的短暂爆发。”一位负责人在肯定销售业绩的同时语气中流露出忧虑,“后期房源户型偏大,销售压力不言而喻。”

网传的“合理房价”不靠谱

什么是温总理所指的合理价位呢?日前,网友根据温总理所提及的“使房价与居民的收入相适应”原则,试探性计算各地的“合理房价”。其中,南京“合理房价”为7111.1元/㎡。计算过程为:

2011年全年城市居民人均年收入约为32000元,假设三口之家家庭年可支配收入为64000元(两人收入),以还贷10年计算,家庭10年可支配收入为64万元,一套90平方米的房子“合理价”则为7111.1元/平米(64万元/90平米)。

“计算方法不太严谨,不太可能实现。”开发商对此普遍不认同。天正置业一位营销负责人无奈一笑称,河西、城东、城中一些近期拿地的楼盘,楼面价高达5千多元~7千多元/平方米,现在已经是薄利甚至亏本销售了。

仍有降价可能。3月10日,全国政协委员、大连万达集团董事长王健林接受媒体采访时表示,2012年万达房价还有一个合理回归的幅度,大概在10%~20%左右。同期,招商地产也在全国普遍降价。

还可以更低吗

多家银行首套房贷款利率最惠9折



首套房贷优惠带来实质性利好 资料图片

最近,第一次买房的小敏正忙着托关系找人更换贷款银行。原来,另外一家银行答应给她9折利率优惠,利息相差近17万呢!

记者调查发现,9折按揭贷款利率重现南京楼市。业内人士分析,最近楼市的放量与利率优惠回归有着密切联系。快报记者 杜磊

百万房贷省息近17万元

上周六,小敏买了一套总价250万元的房子,打算贷款100万元,在售楼处

场,四家指定合作银行均只给予她基准利率的承诺。但当小敏来到光大银行咨询时,个贷部工作人员表示利率最高可以打9折。

以上并非个案。记者了解到,交通银行、华夏银行表示针对指定楼盘打9折;光大银行与北京银行表示针对优质客户打9折;农业银行虽然对记者给出否定答复,但有业主告诉记者是可以打9折的。

小敏给记者算了一笔账,假如贷款100万元,贷款30年,9折利率比基准利率节省利息近17万元。

两天认购756套很疯狂

回归低利率继续刺激着南京楼市。仅上个双休日两天的时间,就有8家楼盘加推新房源,并创下认购756套、成交403套房源的楼市新高。数据显示,截至3月20日上午,南京楼市商品房库存量已经低至50261套,较春节前期间削减近5000套。

南京红太阳房地产有限公司销售经理杜永彬坦言,房贷政策的松绑为撬动楼市带来了实质性利好。“一方面固然降低了成本,但更重要的是提振了购房人的信心。”

85折优惠暂时是奢望

广州已有银行给予优质客户8.5折利率优惠。这让南京的首次置业者心生憧憬。对此,业内人士暂不看好。网尚机构总经理李智分析道:首先,对于以盈利为目的的商业银行来说,首套房贷的折扣优惠对其并没有利益驱动力。其次,从当前的政策环境来看,贷款总规模不会有大幅增加的可能。

首套房贷利率变动轨迹

- 2012年3月**
京沪等地首套房贷出现85折利率
- 2012年2月**
工行、农行、中行、建行首套房贷恢复基准利率
- 2011年12月**
首套房贷出现1.3倍的极端利率
- 2011年5月**
首套房贷利率提高为1.05至1.1倍
- 2010年8月**
取消7折利率
- 2010年4月**
二套房利率上调至1.1倍
- 2009年初**
7折利率优惠出台
- 2008年**
均执行8.5折利率

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》!

最关心的维权话题

>>>金楼市03

律师出马买房无忧

>>>金楼市04、05

第三届物业论坛 今日开幕

时间:3月21日下午2:00

地点:现代快报8楼

主题:可持续发展与可创新服务

置业动态

星雨华府东御盛装推出

约93-143平米实景准现房倾城热销

3月17日,星雨华府全新组团东御正式对外开盘,再掀南京豪宅热销盛况。不到七点,已有客户迫不及待赶来。由于星雨华府东御早已实景准现房呈现,客户们对中意房源早谙于心,销控榜上一路飘红,迅速成交80多套。在毛还价达2.1万~2.5万元/平米的前提下,星雨华府东御突围热销,彰显正装豪宅保值增值的禀赋。

星雨华府位于新江东板块黄金中心,被河西建邺万达广场、苏宁广场及河西金鹰天地广场三大顶级城市综合体包围;并是板块内距离地铁口最近的豪宅,从北大门至集庆门大街站出口不过2-3分钟步行时间。

星雨华府拥有真正意义上的法式宫廷级正装景观盛宴,每平米造价高达1000元,218米华东第一宫廷景观中轴,1.8万平米中央水景集群,4米及7米高瀑布集群,罕有高尔夫果岭草坪,原装进口冷雾系统,108岁金陵桂花王及200年银杏王,这一切都实景呈现,让业主坐享醇熟大美。

动态

星雨华府东御此次推出1、3号楼,共计216套房源。两幢楼位于整个社区的东北角,最近地铁口,具有一定的地段优势。推出房源为约93平米精致两房和约136平米、143平米阔景三房,方正、全明、全景的户型设计,加上超大入户花园、飘窗、宽景阳台等超值创新设计,将舒适性和功能性结合到完美,是理想的人居生活空间。

麒麟山庄大奖揭晓

三幸运儿喜获iPhone4S

3月18日,麒麟山庄“入市折后价格竞猜”抽奖活动在售楼处圆满落幕。

随着麒麟山庄16号楼以折后均价8550元/㎡开盘热销,前期开展的“入市折后价格竞猜”的活动谜底也正式揭晓,竞猜结果符合抽奖条件(在“8500-8600元/㎡”区间内),经过核实有效的参与者们,都获得了抽取iPhone4S大奖的机会。在保证公平、公正、公开的原则下,产生了三个幸运大奖得主,其余参与者也都获得了精美礼品。

抽奖当天,活动参与者们向现场的置业顾问进行了详细了解,并参观了实景样板房。其中有部分参与者是第一次来到麒麟山庄,在活动结束后,他们纷纷对小区优美的环境、优质的服务以及实惠的价格表示了由衷的赞叹。家住卫岗的陈小姐说:“以前说到城东,我印象中最多也只有马群。今天到了麒麟山庄,真的是有眼前一亮的感觉。小区整体环境、超宽楼间距、3米层高,一看就是大手笔品质之作,不愧被称为‘城东改善首选’。”陈小姐表示,回去会跟爱人商量,把卫岗六十多平米的房子卖了,不用增添一分钱就可以改善居住环境。

麒麟山庄是由香港恒丰证券在内地投资的重点项目,一期现房实景已成熟展现,二期16号楼110、126㎡百变两房、舒适三房正超值热销中,17号楼景观楼王135、143㎡的品质三房即将加推。目前已接受预约,3月24日将开始认购。