

近日,快报接到一些购房者反应,江宁双龙大道的悦恒·君铂国际疑似捂盘惜售。该盘一批房源2011年5月份就领到了销售许可证,但一直未开盘。记者调查发现,去年以来,与这家楼盘一样定价超过15000元/平方米的项目,大多或销售艰难或迟迟不开盘。

□现代快报记者 周映余

# 又见捂盘惜售? 江宁遭遇价格天花板

## 疑问:精装公寓一年多成交为零?

近日,一些购房者向快报反应,江宁双龙大道的悦恒·君铂国际疑似捂盘惜售。这家楼盘有一批精装修公寓,2011年5月就领到销售许可证,但至今销售人员仍对购房者说:“尚未开盘。”

当记者以购房者身份电话咨询该盘售楼处时,确实得到同样的回应。但在南京网上房地产上可以看到,该盘一幢27层的综合楼的确于2011年5月11日领到销售许可证,不过276套房源开盘一年多至今只有1-4层商铺出售,5楼以上的70年产权精装公寓一套没卖掉。

这不能不让人提出疑问,这

幢楼的精装修公寓,是迟迟卖不掉还是开发商根本不想卖?记者联系上该盘开发商南京悦恒房地产开发有限公司。当记者问及为何迟迟不开盘,是否故意捂盘时,该盘一位不愿透露姓名的销售负责人回应,“没有不销售啊,一直都有在卖。”“但是为什么一年多没有一套成交?”面对记者的追问,该负责人却又自我否定称:“那是因为我们还没有推出,我们想等内部装修更细化、外立面出来之后再上市。”

江宁区房产交易中心商品房预售科一位姓汪的工作人员得知此事后表示,该盘证件齐

全,具备销售条件。“我们会做进一步调查取证,如果该盘真的明确对购房人说,房子不卖还没有开盘的话,主管部门将会给予封盘等处罚。”不过,有业内人士认为,该盘其实是“被捂盘惜售”。

南京网上房地产的登记信息里,该盘精装公寓售价集中在17000-18000元/平米之间,在同类高端公寓当中,这个价格仅次于素有江宁价格标杆之称的绿城·水晶蓝湾。而该盘周边一家楼盘销售人员告诉记者,因为价格太高,悦恒·君铂国际蓄水预约不是很理想,再加上市场调控,拖到现在差不多都是现房了。



悦恒·君铂国际效果图 资料图片

## 分析:生不逢时是主要原因

针对部分江宁高端公寓有价无市的情况,业界、专家看法不尽相同。南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,日益高企的土地价格是推高房价的推手。市场并没有那么多高端住宅的需求,只是因为土地成本高了,开发商不得已“被高端”以谋求更多的利润,因而销售遇阻。

“高端住宅新板块的崛起都会有一个适应期或阵痛期。”江苏天泰建设有限公司总经理卞苏疆认为,江宁一些品质过硬的高端公寓,未来前景还是比较乐观的。此观点得到资深地产媒体人、搜狐焦点南京副总经理王小军的认

同,“之前江宁一批高端客户都是买别墅,但是别墅供地越来越少,而且现在的别墅动辄上千万元,以后的高端公寓将会成为江宁改善置业的主力替代品。”在他看来,江宁一批高端公寓遇冷,一方面是生不逢时,遇到限购限贷等楼市调控政策的大环境;另一方面是,江宁高端公寓格局尚未被真正打开。当年万科金域蓝湾能一下子卖掉几百套,足以说明江宁对高端公寓的强劲需求。

业内认为,未来江宁高端公寓市场的全面开启,还有赖于更多品牌房企进入,打造更多如绿城·水晶蓝湾这类高品质的产品。

## 现状:江宁单价1.5万是道门槛

记者调查还发现,在江宁,如悦恒·君铂国际这类10余家高价公寓遇冷不是个案,他们或销售不理想、或迟迟不开盘,或领了销许不开盘。

两年前,万科金域蓝湾当年一度价格超过15000元/平方米,而且销售火热。随后,一批价格赶超15000元/平方米的高端公寓相继浮出水面,江宁1号、绿城·水晶蓝湾、万达公馆、翠屏紫气云谷、悦恒·君铂国际……江宁高端公寓单价也从1.5万时代

进入2万时代。

尽管早已名声远播,如今这些高端公寓上市销售的并不多。一位知情人士透露,多次爽约开盘的翠屏·紫气云谷,又将爽约今年9、10月上市的计划,已经明确明年上半年才会开盘。而翠屏国际旗下另一个定位高端的九龙湖项目诚园,同样推迟到明年上市。2010年2月拿地的雅居乐藏龙御景项目,原本今年8月份开盘的消息没有兑现,9月4日开盘的预期再次落空,后期开盘时

间尚未明确。

几个已开盘的项目,处境不甚乐观,绿城·水晶蓝湾、江宁1号等销售显得有些迟缓。“可能开发商觉得今年形势不好,等后期市场好转再开盘。”被问及为何迟迟不开盘时,悦恒·君铂国际一位销售人员直言不讳。“在整体看涨明年楼市的情况下,一批本来就有市场抗性的高价公寓,拖延等待形势明朗是最好的选择。”江宁一家楼盘的负责人的观点广受业内人士认同。

### 互动参与

## 拨打96060,验房服务送到家! 《金楼市》《居家》 大型验房活动反响热烈

上周,现代快报《金楼市》、《居家》联合推出大型惠民活动,邀请专业验房师为读者验房,反响十分热烈。仁恒江湾城、星雨华府、中海凤凰熙岸、金地自在城、和府奥园、新城金郡、大华锦绣华城等在建小区均有业主踊跃报名!目前,验房热线仍在火热开通,欢迎年内将要收房的业主拨打96060踊跃报名。

据统计,热线开通以来,金地自在城二期已有十多户业主要求现代快报组织专家帮其验房。为此,快报记者邀请了南京市家庭装饰监理公司两位专家走进该小区验房,目前已验了两套房屋,验房的专业性得到业主好评。

据了解,在今年交付的小区中,不乏大盘、名盘,不少项目依旧在强销期,他们的房屋质量如何,不仅业主和准业主关心,有意愿的购房者也很关心。正因如此,本次惠民活动受到广大读者的关心和支持。读者李先生来电说,他最近看中了一家楼盘,想出手购房,很想知道其一期即将交付的房源口碑怎么样,希望快报验房活动去验一下这个小区的房子。“这个活动很实在,有意义,我会一直关注的。”

的确,收房时到底怎么验房、要注意些什么,一系列问题都是即将收房的业主们所关心的。您是否已收到开发商交房通知?您

是否觉得收房时心里没底儿?如果您有需要或者有困惑,赶紧拨打现代快报96060热线报名,每个楼盘前十名获得免费验房,其余业主也可旁听,学习收房经验。特别要提醒的是,现代快报记者将全程参与此次验房活动,监督验房结果的权威性和准确性。

现代快报记者 胡海强 肖岚

### 链接

#### 部分年内待交付楼盘

城中: 长发都市羲和、赞成领尚、中山路99号、菲呢克斯国际公寓

城东: 朗诗钟山绿郡、高科荣域、碧桂园凤凰城

江宁: 融侨世家、鸿意万嘉、中粮彩云居、中冶天城、同曦青春水岸、玛斯兰德、万裕龙庭水岸、华菁水苑、金王府

江北: 融侨观邸、林景雅园、天润城、苏宁名都汇、天华硅谷、铭人丽岛、明发滨江新城

河西: 长发都市蓝瑟、盛世公馆、星雨华府、金基汇锦国际凌江、和府奥园

城北: 上城名苑、上城风景、润开华府、盈嘉香榴湾、阳光聚宝山庄臻园

城南: 蓝岸LIVE科技青年街区、德盈国际广场

板桥: 金地自在城

### 消息站

## 2012秋交会9月20日开幕

9月20日,“2012中国南京秋季房地产商品交易会”(以下简称“2012秋交会”)将在南京新庄国际展览中心举行。

据了解,本次展会共有28个主力楼盘的近5000套新房及5家中介机构的近3万套二手房参展。主办方还策划了“财富论坛”、“换房一条龙”等四项主题活动服务广大购房者。

作为南京房地产市场具有风向标意义的一场地产业盛会,在这四天展会中,或将可以窥见9、10月份乃至今年下半年南京房地产市场走势。对当下正在释放的改善型需求而言,今年的秋交会或将是一个不错的选房机会。

据悉,截至9月11日,已经有

28家楼盘及5家品牌中介公司报名参展。本次展会汇聚了金地、朗诗、高科、中粮等多家实力雄厚的知名房地产企业,他们都带来了各自主力在售楼盘的近5000套新房源,基本覆盖了南京全市各大板块。

位于都市圈的逸品汤山和冠景琅琊山国际也来“争抢”南京市场上的高端客户。逸品汤山将在秋交会上推出小户型的联排别墅,冠景琅琊山国际展示的则是目前在售的独栋别墅。

本届秋交会还集中一批旅游度假投资产品,如来自海南的宏图高龙湾1号、来自威海的威海洲际休闲旅游度假区、全球候鸟度假地,以及来自文登的香水海、碧

海云居等5个项目。

除了新房,本次展会还吸引了我爱我家、大贺、满堂红、友邦、网居置业等5家品牌中介公司。这5家中介公司带来了近3万套二手房源。从房源丰富程度上来看,这5家中介公司的二手房房源遍布南京各个区域,从小户型公寓到二手别墅应有尽有。

主办方还将举办一场“财富论坛”。活动邀请到中国人民大学国际货币研究所理事、副所长、著名经济学家向松祚,以及苏商、浙商、闽商等企业企业家聚首,共论财富保值增值这一话题。值得期待的是,此次论坛上或将传出房地产发展走势的新声音。

现代快报记者 费婕

## 世茂阅江府开盘热销8亿

开盘当日劲销八成,狂售8个亿,1200人挤爆现场,500套房源销售八成!9月8日,世茂外滩新城二期“阅江府”如期开盘,一举引爆了金陵楼市,久违了的火爆购房场面再现南京!

世茂外滩新城是世茂集团在南京倾注八年打造的150万平方米的豪宅巨擘,多年来已为业主们营造了令全城仰慕的范本级滨江生活,优越的居住品质早已赢得了市场的口碑。二期“阅江府”在1期产品之上更作出五重升级的巨大举措,其中房屋维保和景观改造尤为受到老业主的赞誉,因

此在二期销售中,“阅江府”50%的房源是由老业主再次购买和老业主介绍购买。

世茂品牌和客户满意度的提升,充分体现出项目内在的价值,在年初世茂外滩新城推出17号楼时曾打出12000元/平米的均价,以280㎡的四房和178㎡的三房大户型为主。而本次“阅江府”所推户型经过世茂产品研发中心精研,以更契合市场需求的108㎡两房、148㎡三房等4种户型为主打产品,与市场目标客群相吻合,对购房者更具吸引力,这也为整体售价的高性价比奠定了基础。

本次“阅江府”开盘主推房源主要是以30层以下的中低区房源为主,成交均价14500/平米元左右。众所周知,江景超高层产品,楼层越高景观视野越佳,售价因此越高。该项目将在后续销售中继续加推高区房源,预计其平均单价将在15500-16000元左右,合理的定价,不参与非理性的追涨,价格逐级稳步提升,可以说是世茂外滩新城取得良好成绩的必备条件。目前该盘加推房源也呈现秒速递减态势,南京市民仍然可以前往世茂外滩新城销售中心,抢购心目中的好房!