

# 河西楼盘热销引发“限价”再升级 新房价格一分不能涨?

独家  
调查

历经近一个月的“断档期”，河西近期将迎来新一波上市潮。继郟城御园和莱蒙水榭春天在上周相继推出新房源并热销后，招商雍华府、华新城珺庭、华润悦府、仁恒江湾城等多家楼盘均计划在这两个月加推。

虽然今年4月以来多家河西楼盘的销售业绩飘红，但值得关注的是，从其上次开盘到新一轮加推之间，似乎有个漫长的“等待期”，据了解，因此已经出现购房人等不及开盘而退订的现象。“开发商也想早点卖房，关键是领不到销许，限价是重要原因。”有业内人士透露，现在物价部门对房价涨幅的管控更加严格，价格要求与前期做平。

文/现代快报记者 杜磊



“限价”升级之说很好地解释了近期河西楼市为何在热销之下才能保持价格的基本平稳

资料图片

## 热议

### 断档期，河西热销引发限价?

“高烧”的认购数据，折射出近期楼市的火爆程度。根据网上房地产数据，7月份南京新房认购量破万，达到10080套，创下限购以来的单月认购量新高。尤为引人关注的是新房源断档近一个月的河西板块，热力逼人。上周五，郟城御园推出44套141㎡的大户型，打破一段时间内板块“无盘推新”的僵局，当天几乎售罄。紧接着，莱蒙水榭春天在上周六推出7号楼205套新房源，面积为88㎡和120㎡，当天去化约150套，销售率近8成，延续热销势头。据悉，接下来包括招商雍华府、华润悦府、仁恒江湾城等都有计划携新房源亮相，河西板块未来的上市量值得期待。

不过，热销背后的“断档”现象值得关注。6月底7月初，包括仁恒江湾城、苏宁滨江壹号以及华新城珺庭推出新房源之后，在接近一个月的时间内，整个河西板块都没有新房源面世。而如果从有的个盘来看，这个“断档”的时间还要更长，这让买房人感到不解甚至焦虑。

有购房人反映，自己一直在等热销盘莱蒙水榭春天加推，但迟迟没有动静，于是只好放弃，改买奥体的二手房。不少客户直言“交了诚意金后就一直在纠结到底什么时候开盘，很烦”。

对比莱蒙上两次开盘的推盘节奏，此次开盘的时间似乎确实有点晚。对此，莱蒙水榭春天的一位置业顾问也叫苦不迭，“不是我们不想开，我们都要急死了，就是销许一直拿不到。”这名置业顾问透露，在河西，迟迟领不到预售许可证的远不止他们一家。

## 探因

### 严限价，新房价格要“做平”?

为什么迟迟领不到预售许可证呢?有开发商表示，新房源开不了的原因是赶不上工期。不过业内人士透露，开发商领不到销许的大部分原因还在于“被限价”：“市场这么好，开发商肯定希望价格报得高一些，但物价局严控房价涨幅，很多楼盘报批上去的价格通不过，被驳回重报，因此耽误了领销许。”

据了解，河西的雨润国际广场5月份就打算推出新房源，但推房日期却一改再改，如今已经延迟到8月份。对

此，开发商相关负责人解释，他们的计划就是在下半年开盘。不过业内人士却指出，该项目原本打算对外报价3万元/㎡，这一高价在阻碍了蓄水的同时，也成为其拿不到销许、无法开盘的关键原因。

对此，近期热销的一楼盘开发商深有感触。相关负责人直言，以往物价部门对于房价涨幅有个3%左右的“红线”，“前面几批的房源我们都是参照‘红线’申报，都顺利通过了。这次就不行，申报价格被‘打回来’，做了一遍又一遍。”该负责人透露，现在新的要求是新房源价格与前期“做平”，一分钱不能涨。

同时，这让近期有推盘计划的其他开发商也感到犯难。一楼盘营销负责人告诉记者，4月份审批价格时，要求还是“不能超过实际签约价1.5%”，现在显然更严格了。

不过，南京市物价局服务价格处相关负责人并不认可“限价升级”的说法，称这是开发商自己测算和对比得出来的结论，为了促使房地产市场健康发展，物价部门一直采取严格调控的方式，从来没有放松过。

## 猜测

### 下半年“限价”与“热销”并存

事实上，“限价”升级之说很好地解释了近期河西楼市为何在热销之下才能保持价格的基本平稳。同时，记者在调查中了解到，虽然江宁、江北等刚需板块还没有明显的“降温”迹象，但也有开发商表示在报价过程中遇到了类似情况。或许，金九银十上市的新房源价格会因此而被“拉住”一点。

另据统计部门披露的信息，上半年南京房价同比涨幅为8.2%，高于全省5.1%的涨幅。而相关网站对7月份南京房价的价格监控数据显示，7月我市房价环比上涨0.8%，这一数据仅次于今年3月1.38%的房价涨幅。

有开发商分析，南京对于全年的房价涨幅目标是控制在10%以内，如今，南京房价已经连续15个月保持上涨态势，并且上半年同比涨幅达8.2%，下半年严控房价成为必然。

对此，网尚机构总经理李智也表示赞同。他指出，今年以来，国家对于楼市没有出台严厉的调控措施，而市场上庞大的购房需求一直存在，市场热度很高，地方政府只能通过“限价”来保持市场平稳。他认为，下半年市场将会保持“限价”与“热销”并存的胶着状态。

## 数据控

### 7月南京楼市持续高烧

截至7月31日24点，南京网上房地产数据显示，7月南京商品房成交量达到9443套，认购数量也早已破万，创下自2009年12月以来新高。南京楼市库存已跌至3.5万套以下。价格方面，据365地产家居网监测，南京全市房价环比上涨0.8%。传统的7月淡季早已成为过去，量价齐涨的态势，让南京市民又体会了一把别样的“火热”。

从户型上看，120平米以下的主力户型上月跑量最快，占到销量的一半以上。按板块来划分，城中的河西板块上月异军突起，仅仁恒江湾城一家上月就狂揽7.3亿，平均每天都有近10套的认购量。而传统刚需板块江宁、江北也占据了月销量的四成以上，其中江宁房价的涨幅已超过全市平均水平，达到0.88%，“脱刚”之势愈演愈烈。

除传统刚需大军以外，投资客、改善型客户也占上月购房大军的很大部分。据城北一家楼盘的销售人员介绍，由于房价在这14个月来一直都在涨，出于买涨不买跌的心理，很多来看房的人出手速度很快，担心价格还会继续上涨，有的客户甚至在不考虑月供还款压力的情况下，就迫不及待下定金了。河西的一家高端楼盘开发商也表示，现在主城的房子越来越少，“像我们这种产品尽管价格高，但较为稀缺，开盘以来还是卖得很火爆的，开盘不到一个月，房源已经所剩无几。”

都市圈项目也不甘示弱。7月31日，都市圈大盘碧桂园凤凰城火热开盘，开盘当天认购量达2000套，狂揽16亿，销售数据让人瞠目结舌。据记者调查，南京八月各板块新房上市量约七千套左右，业内专家称，此上市量仍偏小，很难给现在南京的楼市解渴，八月房价微涨已成定局。

文/马文煜