

有的抢收，有的惜售

## 十月供应量增加但总体仍偏紧



今年十月，南京楼市的格局似乎不太单纯。

一边是短期供应激增，90余家楼盘十月集中推盘1.6万套；一边是部分房企提前完成全年任务后消极卖房，变相惜售。业内人士认为，目前购房者预期乐观，十月份成色较足，但全市总体供应仍然偏紧，房价则将在涨价预期与限涨禁令的博弈中平缓上升。

现代快报记者 肖文武

刚刚结束的国庆黄金周，275套的日均认购量为南京楼市四季度开了一个好头 资料图片

### 减量

### 有房企提前交卷 四季度限量推盘

根据某房地产行业网站统计，南京至少15家楼盘提前一个季度完成了全年任务，包括金地自在城、旭日上城、莱蒙水榭春天、新城香溢紫郡、保利梧桐语等，其中高科荣域、东郊小镇等楼盘早在8月份便完成了全年目标业绩。城北某楼盘营销负责人透露，真实的数字远不止于此，除个别强销期在四季度的楼盘外，大部分楼盘都能轻松提前完成全年任务。

句容一家都市圈楼盘营销负责人透露：“我们今年的销售压力不大，现在提高了备案价格，收紧了折扣，准备慢慢卖。”据了解，目前东郊小镇、金地自在城、仁恒江湾城等多家楼盘均已减缓推盘进度。

另据国家统计局数据，南京房价截至8月份已经连续上涨15个月，物价局的限价措施也越来越严格。据透露，涨价预期最明显的河西板块遭遇限价最为严格。此外，另有楼盘因后续土地储备不足而减缓销售进度，而国企退出房地产开发也在一定程度上影响了供应量。

### 增量

### 两盘四季度强推 选房还有余地

根据网尚地产研究机构数据，南京十月份预计共有92家楼盘新推约1.65万套房源，中海国际社区预计10月中下旬一次性推出1300套房源，而启迪方洲也即将推出1000套房源。

数据还显示，10月份预计将有16家楼盘的纯新盘，瞄准四季度冲击全年业绩。

而在已经完成全年销售目标任务的楼盘中，也有部分楼盘追加了新的任务，其中莱蒙水榭春天销售任务从15亿追加至22亿，目标增幅高达46%，保利梧桐语、翠屏城等楼盘目标任务也有不同幅度地增加。

金地集团南京公司营销负责人林明辉认为，过去较长一段时间，南京整体楼市向好，区域板块供不应求。四季度随着新盘大量上市，供不应求的状况将有所缓解，在供需两旺的情况下，整体市场将延续前三季度热度，今年全年销售量有望创近三年来新高。

### 观点

### 供应之急 还需土地来解

据南京市网上房地产数据，前三季度全市成交套数63587套，已逼近去年全年73000套的成交量。而目前的库存则仅剩34017套，刨掉一些长期在售的别墅和大户型，供应的紧张程度显而易见。

十月份的集中供应将为市场带来何种影响？南京林业大学社会工作系主任孟祥远分析：“当前市场库存处低位，供需矛盾较明显，所以市场火热。后期大批房源入市将缓和紧张的供需关系，市场也会稍微退烧。”而南京新景祥机构常务副总经理何晔则表示，随着市场持续火热，四季度就算没有中央调控，地方政府也极可能出面积极控制，而地方政府的介入将极有可能影响到开发商的供应计划和市场信心，后面有可能会少推房甚至不推，加剧供需矛盾。

从目前已有动作来看，楼盘限涨日趋严格，严查捂盘也被提上台面。但也有业内人士表示，这些举措都不能解决供需矛盾的根源，如何增加土地供应才是确保市场平衡、健康的关键。

### 开门红

## 江北荣登黄金周销量榜首

刚刚结束的国庆黄金周显示，长假期间内销售行情依旧乐观，为四季度开了一个好头，七天内日均认购275套，高于今年1—9月份的日均认购水平。其中，一直承载着刚需重任的江北在这个黄金周期间以认购量1169套的斐然成绩，成为南京楼市银十首周的领头羊。江宁、城南则分别以294套和204套的认购量位居第二和第三。

据悉，黄金周期间，江北最大的亮点是推盘大户东方万汇城第三次加推。据了解，当天推出5号楼共628套酒店式公寓，房源全为小户型，加推的均价达9700元/平米，相比之前虽然涨了1200元/平米，但当日去化仍达7成多。10月2日，位于浦口区乌江镇的江岸景城加推62套房源，面积82—123平米，均价仅5000元/平米。与南京各大板块纷纷“过万”的单价

相比，其凭借价格优势成功吸引了一批刚需客户，最终当日去化达8成。而以新姿态亮相的六合纯新盘碧景山庄，首次开盘推出246套房源，有数据称当天去化达6成。

除此之外，当日该板块认购量数据显示，华山山庄、骋望怡峰花园、朗诗未来街区、荣盛文承苑、旭日爱上城包揽榜单“前5”。

现代快报记者 宋昱

### 政策跟踪

## 转手即涨15万

虽有禁令，“炒房号”仍难杜绝

上月，某热销盘300多套房源引来800多号购房人，被疯狂的购房人一抢而空。“炒房号”现象一时兴起。随后，南京市房管局特别针对这一现象紧急发布《关于进一步规范商品房销售秩序的通知》，重申严格实行购房实名制度、查验购房人资格等四大举措。但记者调查发现，近期的二手房交易市场上，仍有不少期房打着“无税”的名义“更名”，一套房转手就能赚10多万元。

“好卖得很，一挂出来就没了！”中介告诉记者，这样的房源非常抢手。以上述热销盘为例，“不需要再为没摇到号而苦恼”“无税”这样极具诱惑性的字眼吸引了众多购房人纷沓而至。当记者以购房人身份咨询房源情况时，不是已经售出，就是目前已有购房意向。

记者了解到，一套137<sup>2</sup>m的房源，房主拿到手的时候大概总价350万元，中介报价365万元，单价达到26600元左右。“这意味着，房主转眼就能净赚15万元，只要换个名就可以。”中介分析，相较而言，该盘之前的房源未满5年，营业税和个税合在一起占房价的6.5%，如此一来，一套总价350万元的房子税费就要增加22.7万元左右，比刚推出的房源365万元的报价还高出7.7万元，反而是现在更划算。

针对上述《通知》中“《预售合同》中的预购人要与《认购协议》中的预购人保持一致，不得更改《认购协议》中的预购人姓名（配偶除外）”的规定，参与“炒房号”的中介并不以为意，并打包票称“有办法对《认购协议》的预购人姓名进行更名”。有业内人士则透露，如果想要更改《认购协议》上的预购人姓名，开发商必须参与其中，“购房资格是不允许被转让的，但是对于这一行为的制度约束以及处罚方式目前仍然缺失。”

不过，业内人士表示，目前这种“炒房号”现象集中在个盘，并不具有普遍性。

现代快报记者 杜磊