

核心报道  
楼市

卖房那些事

## 楼市长效调控机制出台预期升温

“金九银十”全国主要一二线城市的楼市迎来一波“高涨”行情。而近期，土地市场也是“地王”频出，溢价率居高不下、土地均价持续上涨。业内普遍认为，在房价上涨的压力下，也使得加快建立房地产市场长效机制的市场预期进一步增强。

前晚，位于江宁九龙湖的楼盘新城玖珑湖，冒雨通知买房人提前选房，但在电脑摇号过程中，不少买房人认为摇号不公冲砸现场。现代快报记者发现，这家楼盘在尚未领到预售许可证的情况下，就委托网站向买房人收取诚意金。昨天，江宁区住建局人士表示，开发商行为已经涉嫌违规，责令停止违规行为并限期整改。

现代快报记者 马乐乐

# 未领预售许可证就选房“抢跑” 南京新城玖珑湖疑摇号不公遭砸场

江宁住建局：开发商已涉嫌违规，责令其停止违规行为并限期整改

## 买房人

摇号多次出现重号  
有人怒砸现场

“我是昨天下午收到新城方面的短信，通知我当晚去选房的。”王女士说，今年夏天以来她一直在江宁看房子，其中位于九龙湖地区的新城玖珑湖和保利中央公园是她重点关注的两家楼盘，为了买房她在两家楼盘都作了登记。这个“金九银十”，王女士一直在苦等两家楼盘上市，终于在10月末等到了新城方面的动静。

王女士在当天傍晚5点赶到江宁会展中心准备参加摇号。她出示的短信内容显示，此次选房是“内部优先选房”，好处“一是提前选房，二是能够享受今日的优先选房的购房优惠”。短信中要求，买房人除需要提供相关购房证明外，还要提供可刷1万元的银行卡。

晚上7点半开始摇号，就在王女士翘首期待自己的号码能够尽早出现时，人群中起了骚动。“我刚开始还没回过神来，后来听人家讲，摇号是在作弊，我当时火了。”按照身边其他购房人的指示，她发现公布的多个摇号号码是重号，例如“8”、“88”就出现不止一次。

“很快就有上人上前要求停下来重新摇号，但是开发商一度不承认是作弊。场面很快就控制不住，好多年轻人把坐着的凳子都摔了。”王女士回忆说，有人上前把主持人话筒抢走，还有人跟开发商人员动手。

## 要选就选“蓝筹股”

股市中，通常将那些经营性较好、具有稳定回报率的凯金股票和支付的公司股票称为“蓝筹股”，办公写字楼也有“蓝筹股”。目前南京办公区域呈现两级趋势，部分核心区位办公写字楼空置率居高不下，且租金长年徘徊不動；新街口、大行

起了手。  
“又闹了好一阵，最后没选成房，大家都冒着小雨白跑一趟。”她郁闷地说。

## 房管部门

涉嫌违规  
已叫停并介入调查

事实上，商品房取得预售许可之前，开发商不准向买房人收钱，这无论是住建部还是南京住建委，都有明确规定。

例如2010年4月住建部下发的53号文规定：未取得预售许可证的商品房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买房人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。

从新城玖珑湖“内部优先选房”的流程看，开发商确实并未收钱，而是由合作网站收取，但是买房人如果想提前选房，就必须得交1万元钱，这样的“擦边球”结果就是，买房人依然得在开发商领到预售许可证前掏钱。业内人士介绍，利用网站向买房人提前收取“诚意金”，已经成为当下通行的“潜规则”，除新城玖珑湖之外，这么做的楼盘非常多。

昨天下午，江宁区住建局相关负责人表示，经过初步调查确认新城玖珑湖并未取得预售许可证，要求买房人向网站支付1万元的行为涉嫌违规。目前，江宁区住建局已经要求开发商停止上述行为，并将作进一步的调查。

## 选择“办公蓝筹股”三要素

首先看地段！南京整体办公中心正由城中向城东迁移，特别是城中部分写字楼设施老化、物业管理差，加之逐年递增的租金，多数小微企业负担重，入驻优势正在加强。新江东作为河西连接主城区的最“亲”区域，有着让奥体群贤顿感的成熟商业配套，立



新城玖珑湖选房现场 网络图片

## 深度分析

## “抢跑摔跤”背后 疑为“房价步子迈太大”

新城玖珑湖提前抢跑却摔了跟头，有业内人士指出，背后深层次的原因离不开房价。

据了解，缺乏新房的江宁即将迎来九龙湖地区新房的“四大战役”。除了新城玖珑湖和保利中央公园之外，位于小龙湾的朗诗玲珑屿也即将上市，九龙湖南边的翠屏九溪诚园也将推出新房。

就在新城玖珑湖抢跑当夜，保利中央公园售客在门口“拉客”，而翠屏九溪诚园则立即宣称“选中新城房子的客户，到我们那里登记后，周末就可去杭州西溪湿地游”。

按理说，现在房子很好卖，特别是害怕涨价的刚需，看到价格合

适的房子就会出手，九龙湖地区的楼盘竞争，本该全部是赢家。但是问题出在房价上，因为市场预期好，几家楼盘放风出来的价格都很高，吓跑了很多买房人。导致原本应该数量很多的买房人变少了，这么一来几家楼盘只好各出暗招，新城玖珑湖这次紧急抢跑，就是希望先出手留住一部分买房人。”这位业内人士透露了个中玄机。

记者发现，九龙湖地区的几家楼盘放风定价都不低，其中新城、保利、翠屏的定价大多在1.7万以上，朗诗更是放风2.2万。而今年上半年九龙湖地区的楼盘售价还在1.5万元左右。

# 瞄准办公投资第一“蓝筹股” 苏宁睿城绝版5.8米LOFT限量公开，火热预约中

实体商圈让办公族无虑。苏宁睿城推出10座150-300米办公楼，形成顶级办公集群，领跑办公投资第一热区。

其次看开发商！苏宁置业不仅是南京第一、收官中山国际高尔夫、城东第一远洋房社区紫金东郡、河西第一滨江观景豪宅苏宁滨江壹号的缔造者，而且还有强大的资源整合能力，可充分利用苏宁集团旗下多条产业链为苏宁睿城提供230万平米的巨擘城市综合体做服务支撑，包括对其中70多万平方米的办公组团有强大的

## 最新消息：

苏宁睿城首批面市的5.8米挑高办公是目前南京唯一达到如此高度的双层办公产品。兼具超高使用率与超高性价比，升值潜力巨大。约50-100m<sup>2</sup>挑高5.8米LOFT  
限量公开，全城抢约！

一位接近官方的人士对记者透露，中央已对近期房价波动情况有所关注，并已经敦促各有关部门加快对长效机制的研究工作。该人士表示，“长效机制出台时间应该会提前，但只是框架、方向性文件，用于加强引导等，并不会巨细靡遗。”

此外，记者从中国指数研究院获悉，有迹象显示新一届政府正在加紧完善房地产市场的长效机制。预计今年四季度，房产税试点范围、土地改革、新型城镇化等涉及市场长效机制的系列措施将开始逐渐明晰。“但是长效机制的出台，并不意味着现阶段调控手段会结束。”有专家表示。据新华社

卖地那些事

各路不差钱的土豪们在土地市场上一掷亿金，让尘封3年多的“南京地王”纪录改写。昨天下午的土地拍卖会上，9家房企围剿河西中部G75地块，最终首次出现在南京土地拍卖市场的北京金隅杀出重围，以29.3亿元总价摘得，16979元/平方米的地价刷新了之前长发雨花台地块15977元/平方米的纪录，成为新任南京单价地王。现代快报记者 马乐乐

# 16979元/m<sup>2</sup>！南京新地王！ 京企29.3亿拿下河西中部地块

网友惊呼：河西明年房价要“奔四”？专家：土地市场已进入博傻阶段

## 焦点：“9家房企抢1块地”

昨天下午的土地拍卖会是G75的独角戏。苏州凯威、江苏地华、北京金隅、招商地产、扬州信泰、华润置地、和记黄埔、万科、世茂共9家房企齐聚拍卖会，参加这场“9抢1”的拍卖。

目前，河西中部可供开发的土地已经非常稀缺，G75地块所在的怡康路地区，由于种种原因开发较晚，周边有招商雍华府在售，和记黄埔涟城也已经动工有入市。

早在拍卖开始之前，有专业人士预测，由于下半年河西房价的涨幅有限，不少人看好明年河西房价，因此G75的拍卖必火，“如果预期明年河西房价要破3万元的话，那G75很可能将创造南京最贵地价”。

## 现场：“新人”杀出摘地王

昨天下午的苏州凯威首先应价，随后和记黄埔、招商地产、江苏地华、北京金隅、扬州信泰、华润置地、和记黄埔、万科、世茂共9家房企齐聚拍卖会，参加这场“9抢1”的拍卖。

目前，河西中部可供开发的土地已经非常稀缺，G75地块所在的怡康路地区，由于种种原因开发较晚，周边有招商雍华府在售，和记黄埔涟城也已经动工有入市。

早在拍卖开始之前，有专业人士预测，由于下半年河西房价的涨幅有限，不少人看好明年河西房价，因此G75的拍卖必火，“如果预期明年河西房价要破3万元的话，那G75很可能将创造南京最贵地价”。

出让面积5.7万多平方米，最大容积率3.0，起拍价18.52亿元，成交价29.3亿元，成交楼面地价16979元/m<sup>2</sup>，摘牌单位北京金隅。



## 专家说法 土地市场博傻？

北京金隅是谁？资料显示，这家在A股和H股都上市的企业，是中国环渤海地区最大的建筑材料生产企业，纵向延伸出房地产开发和不动产经营产业。

河西出现地王，这让买房人大呼“吃不消”，“河西照这样发展明年房价岂不是要奔四啊？”一线正宗的房地产企业拼不过“新人”，最近几个月的土地市场已经很明显了。”业内人士分析认为，“土地市场已经进入博傻阶段。”南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华认为，高端楼盘未来的竞争将异常激烈，或许楼市的调整将首先从高档房开始。

## 信息速递

## 江苏将强推绿色建筑

快报讯(通讯员 赵怀民 见习记者 王冬艳 记者 孙兰兰) 昨天，现代快报记者江苏省第六届绿色建筑国际论坛上获悉，江苏将全面强制推广绿色建筑，到2015年，江苏省新建建筑，起码得是一星级的绿色建筑。

江苏省住建厅副厅长顾小平解释，据测算，江苏一、二、三星级住宅增量成本分别为25.70、150元每平方米。对房价不会造成影响。另外，新建绿色建筑，政府财政还将根据一、二、三星级标识分别以15元、25元、35元每平方米奖励。

## 江北房价单价差6倍！

快报讯(记者 马乐乐) 最近，昔日江北地王“雅居乐滨江国际公开了部分样板间，这个楼盘飙出了江北最贵房价，预期达2万元/m<sup>2</sup>，是江北最便宜房子的约6倍。江北最便宜房子位于六合区程桥镇的鑫花苑，在售单价为3300元/m<sup>2</sup>。

联邦 LANDBOND 联邦·高素质生活

崔天琪 金池 丁克森

联邦家具团购下  
五大品牌联动出击  
优惠力度势不可挡

联邦·米尼 联邦·普麦思 联邦·高登 联邦·宝达

好声音学员  
联邦家私VIP专场演唱会  
2013.11.9 山东·临沂

The Furniture of China  
**联邦家私唱享中国好家具**

VIP采购会 尊享大客户优惠  
2013年11月9日厂商联动倾城惠 诚邀您的参与！

联邦家居品牌店店面地址：卡子门红幕美地三楼联邦家具专营店 报名热线：025-82266897  
中央商场新街口店一楼联邦家具专营店 报名热线：025-83112832

24小时咨询热线：13815887903 报名截止日期：2013年11月6日  
活动地点：联邦家居集团（北方总部）江苏省南京市经济开发区新阳大道与软件大道交汇处  
本公司及旗下所有门店均享受此优惠，具体条款请到店咨询。本公司及旗下所有门店均享受此优惠，具体条款请到店咨询。

■免费入住五星级酒店 ■VIP客户尊享  
■工厂直供超值优惠 6000m<sup>2</sup>家居展厅 数万件家具精品任选  
■5大子品牌联动优惠