

南京房价20连涨,多家楼盘申领销许遭遇报价难

南京“降价”与杭州大不同



杭州一楼盘上周日打出直降6000元/平米口号,招致业主当场维权 资料图片

近期爆出的杭州、常州等多个城市开发商降价促销,让春节前就已传得沸沸扬扬的“楼市崩盘说”再度发酵。据2月14日国家统计局发布的《2014年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》,已有6个城市环比出现价格下降。而南京1月份新建商品房住宅价格则环比上涨0.4%,继续保持20连涨。

持续涨价引发的政策压力,令南京楼市弥漫着紧张的气氛。金楼市记者调查发现,近期中领销许的楼盘中,不少楼盘报价都被打回重报,更多的楼盘则对已经报上去的价格忧心忡忡,“报价被迫‘降价’,还不知道能不能批得下来。”

现代快报记者 杜磊

物业大家谈

我们安全吗?

保安频跳槽引发业主忧虑

“业主常常问我们,这才两个月,保安怎么又换了生面孔?”南京一家社区一刘姓负责人说,只要对面小区开出的月工资多出200元,不管你是高档小区,保安就会跳槽过去,“频繁换人,我们安全吗?”

现代快报记者 王欣

困境 好物业也难留住人

上述刘先生是一家社区负责人,也是业主,该小区房价高达3万元/平米。对于其他业主的疑问,他也同样困惑。究竟怎样才能留住好保安?

在南京一直有着良好口碑的仁恒物业负责人表示:“物业管理是劳动力密集型行业,利润很薄,自然不是靠经常涨工资来留住人。”据调查,做保安的不是20多岁的小年轻,就是40岁往上的中老年,且文化水平不是很高,而南京目前不少高档小区保安的月工资仅仅维持在一千多元。在这种条件下,“我们能做到的更多是对于员工的实际关怀,以及对于员工未来职业发展的引导。”该负责人表示。记者了解到,该公司还通过让保安见习上一级岗位的形式,让员工对自己的职业发展产生信心。

突围 云业务实现涨工资

当很多小型物业公司还在为收不齐物业费发愁时,一些品牌物业公司已经开始寻找新的立足之处,通过推出新的服务以增加盈利点,从而给员工实实在在地涨工资。

一直以物业口碑为上的万科,已在全国推行了幸福驿站、万物仓、第五食堂等新型服务;花样年早在12年前就成立了彩生活社区服务,将物业管理提升到人性化服务层面,如利用彩之云APP可以选购日常的柴米油盐酱醋茶,可以直接送货上门;当“云”成为热词时,金地也推出一系列云服务,包含了云居家、云教育、云健康、云商旅、云消费,甚至“云公益”;世茂也将“云服务”在全国推广,其中南京世茂君望墅成为南京首个“云社区”。

提醒 求生存但不能忘本

“各种品牌物业公司在做新业务的转型,实际上均为跨界经营。”东南大学物业管理研究所所长黄安永教授表示,目前我国物业水平比较低,在最低劳动力工资不断提升的同时,物业费却没有上涨,行业从业人员的收入上涨甚微,“这些二手房交易、电子商务等都不是原有的物业本职,而是为了物业本身生存,也更加迎合老百姓的需求。但是,不能忘记物业的本职,物业服务是根本目标,而新型服务可以作为锦上添花。凡是企业行为就有标准和规范,以便更好地推动服务质量。”

被“平价”! 一楼盘开盘前紧急“降价”

上周日,南京迎来马年后的第一次开盘。主城区仅中海凤凰熙岸一家楼盘推新,开卖住宅部分的最后两栋楼100~230㎡的户型,精装均价3万~3.35万元/㎡,150套房在开盘的一个小时之内几乎售罄。“这次开盘价格和上批一样,没涨。”中海相关负责人表示,这样的热销在情理之中。

不同于中海凤凰熙岸的淡定开盘,计划在近期推新的一批楼盘则在价格审批上“卡壳”。“我们都报了三次价格了。”计划在3月中旬推出2栋新房源的招商雍华府最近就很心焦。从最初近3万元/㎡到如今的2.8万元/㎡,相关负责人坦言不知道究竟能不能顺利通过审批,她苦笑说,

“我们派了工作人员天天呆在物价局,专门等批文。”

同样卡在价格审批上的还有仙林湖的保利罗兰春天。原本预计在2月20日左右推出10号楼的罗兰春天因为价格问题迟迟未能拿到销许。此前置业顾问透露该批房源均价将在18000元/㎡~18500元左右,有微涨。但上周六晚上,意向客户们接到开发商紧急通知,称因为价格没有通过物价局的审批,新房源将维持上一批房源17500元/㎡的均价。

除招商雍华府和保利罗兰春天外,很多其他正在或准备报价的楼盘都对价格审批心存担忧,担心会被“平价”。

被“精装”! 毛坯房或将绝迹于仙林湖

也有一些项目想采用一些新的方式来规避被“平价”的命运。这在去年下半年的市场中已经有所体现,不少楼盘都通过增加精装修的形式来实现涨价。

去年10月份保利罗兰春天还只是个毛坯盘,当时均价13900元/㎡,11月底推出的精装修房源均价为17000~17500元/㎡。当时曾经传言也要做精装修的邻居盘星叶枫情水岸保持了按兵不动。但记者了解到,今年枫情水岸已经做好了推精装修房的计划。

另外,同区域打算推出高层新产品的一家楼盘也在等候审批,“报的是毛坯价,如果没有通过审核的话,我们可能在这个价格基础上做精装修产品。”记者了解到,去年年底该项目首次面世推出洋房产品的时候,原计划是推出毛坯产品。但也是卡在报价审批上,最后不得已做了精装修产品。

至此,包括金地湖城艺境、高科荣境、保利罗兰春天、星叶枫情水岸在内的所有仙林湖楼盘都以精装修的形式面世。从最初仅万科金色领域一个精装修盘独秀,到如今毛坯房的绝迹,仙林湖板块已经全面迈入精装修时代。

而一些刚需楼盘改推改善房的行为,也被视为涨价的信号。由于与前期推出的产品类型完全不一样,前期产品的售价并不能作为新产品的定价基准。

在城东,去年年底以14000元/㎡均价撬动千套售房量的中海国际社区一改刚需势头,转而计划在4月份左右推出洋房产品。据悉,其定价将参照周边其他同类产品。记者了解到,距离其最近的富力十号在售精装房源的均价是21000~22000元/㎡。中海国际社区洋房产品的毛坯均价或将达到18000~20000元/㎡左右。

被“断档”! 新房源上市节奏屡屡推迟

那么今年南京的房价涨幅红线是否更加严苛,具体又为多少呢?新产品和精装修真的能够开启涨价之门吗?记者就此采访了南京市物价局服务价格处,相关负责人则表示今年的物价政策还没有定下来,还在研究中。

但是有知情开发商透露,今年政府原则上还是要求开发商不能超过3%的涨幅红线。但是从目前的审批情况来看,开年来的价格审核更加严厉。已经审批下来的几家楼盘几乎都是与去年同样的报价才通过了审核。而价格的反复打回和重报也推迟了部分楼盘的上市节奏。马年以来,南京目前仅有2家楼盘实现了正式开盘。

不过,对比长三角多个城市的价格环比下降,南京市目

前的房价仍然保持着平稳。

天诚不动产研究所所长、南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为,虽然南京目前的房源库存量仅3.2万套左右,但情况并不乐观。

他认为,目前南京刚需盘紧缺、高档盘扎堆,存在明显的供应结构性不足。由于近年来拿地成本日益高涨,加上今年以来银行政策的不支持,吴翔华预计未来高档房或出现价格下滑,刚需盘上市仍会迎来频频日光,导致全市的价格平均线呈现平稳或者有所下滑的趋势。与此同时,吴翔华认为,3月份两会及之后的政策将成为影响2014年楼市涨跌的关键因素。

论坛预告

南京市第五届物业管理发展论坛暨“社区生活服务联盟”成立

●主题
新社区概念下的物管服务转型
●时间
3月5日14:30—16:30
●嘉宾
物业办领导 专家学者
开发商代表 业主代表