

# 新房上市“降价” 南京多家楼盘遭遇老业主“维权”

业内人士分析,这意味着调整开始,接下来,会有越来越多的楼盘加入降价阵营

5月25日,一些市民聚集在南京江宁一家楼盘的售楼处,希望开发商针对“促销”给个说法——这并非今年南京楼市的首例,就在刚刚过去的这个周末,至少4家楼盘遭遇老业主“维权”。从牛气冲天的涨价到突然出现的“维权”潮,楼市变天的速度超出人们的想象。

业内人士分析,密集“维权”预示着南京楼市的涨势暂告结束,在楼市疯涨近两年后,买房人有望逐步迎来理性的房价。

实习生 王蓉 现代快报记者 马乐乐

## 开发商推出车位补贴,老业主“讨说法”

25日上午,几十位市民来到江宁九龙湖的一家楼盘售楼处,与开发商交涉“降价促销”一事。有业主表示,他们从售楼人员那里得知,楼盘要从原先的17500元/平方米降价到“14900元/平方米起”,还送8万元车位补贴,这样的降价幅度让他们难以接受。

“我们没有降价。”开发商相关营销负责人解释说,楼盘均价是17500元/平方米,部分低楼层的“特价房”原先售价就较低,最低的是14900元/平方米,无论是均价还是起售价都与之前没有

变化。

“我们这次是推出了限时8万元车位补贴的活动,所有新老业主都可以享受,并且补贴券是不记名的,买房人来领取之后,不用还可以转让给别人。”这位负责人说,之所以推出车位补贴的活动,就是为了冲刺年中销售任务。她也承认,当前楼市确实在降温,否则不会给予这么大的优惠。

开发商方面表示,他们向业主作过解释后,前来“维权”的老业主们基本都领取了优惠券,事态很快就平息。

## 从抢房到“维权”,只用了一个月

江宁九龙湖的“维权”风波并非个例。在刚刚过去的这个周末,仙林湖的两家楼盘、桥北的一家楼盘,都出现了业主“维权”的情况。“好像一夜之间回到2011年。”一家楼盘负责人回忆说,当时南京不少楼盘都被“维权”,一些楼盘还发生过业主冲撞售楼处的激烈对峙。

伴随周末密集“维权”的另一个现象是,楼盘销量的下滑。在上个周末,南京多家楼盘集中上市推新,但销售结果与之前几个月的表现相距甚远。即使是去年曾经多次“日光”的几家刚需楼盘,如今卖上七八成也算热销。

从抢房到“维权”,从涨价到促

销,南京楼市的变天只花了不到一个月时间——就在4月底,河西南部的五矿崇文金城和海峡城两家楼盘开盘,都迎来了买房人的哄抢,大卖数百套。

“房价涨的时候,很多问题就不是问题;但房价如果降了,没有问题都能找到问题。”有业内人士指出,周末至少4家楼盘迎来“维权”,且不论谁是谁非,可以肯定的一点是,楼市正在或即将迎来降价。

“谁也没想到行情会滑得这么快。”城东一家楼盘负责人私下说,其实从年后就开始感觉风向不对,从5月份开始,售楼处的来访客户呈直线下滑,现在已经到了周末来访量也不济的地步。



图中是出现“维权”风波的仙林湖地区(资料图片)

现代快报记者 马乐乐 摄

## 分析

### 楼市涨势暂告结束 或迎理性定价

国家统计局的数据显示,3、4月份南京房价涨幅两次高居全国第一。不少开发商也曾感慨南京“日子好过”。现代快报记者了解到,今年降价“急先锋”杭州,目前除了主城核心区的房价依然坚挺,其他区域基本都被降价潮波及。相比之下,南京楼市的变天确实来得晚了点。

事实上,买房人的观望情绪已经不为3、4月份的涨价所左右。某网站近日作出的一份民意调查显示,近6成网友认为买房时间可以放宽到1年以内,而在2个月前,近6成网友决定半年内出手。

“市场的趋势一旦形成,就不是少数人能够改变的。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,在房价连续上涨2年左右之后,楼市正面临一波调整,周末多家楼盘被维权意味着调整开始。

### 哪些楼盘可能降价? 投机成分高的、远郊楼盘

“业主‘维权’只是楼市降价的开始,接下来,会有越来越多的楼盘加入降价阵营。”吴翔华表示,这一幕可以参照2008年和2011年的楼市调整。那么,接下来的降价会发生在哪里呢?

“首先加入降价阵营的楼盘一般会出现两种情况中,一是投机成分较高的楼盘,例如商业性质的酒店式公寓、投资属性较强的办公用房以及少数住宅楼盘当中;二是远郊板块的楼盘。”他分析说,远郊板块的楼盘周边配套相对薄弱,购房需求更多的兼具投资属性,由于这类楼盘的租金回报相对较低,一旦市场变化,买房人数量就会锐减,开发商降价的动力就越强。

南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,接下来楼盘的分化会比较明显,一些定价虚高或产品有明显硬伤的楼盘将出现销售困难,不排除采取重新定价的方法来拉动销售,部分大牌房企出于销售任务的压力,也不排除平价甚至小幅降价跑量,买房人将逐步迎来合适的人手机会。

### 去年的“地王们” 将迎来煎熬

2013年,南京的土地拍卖异常火爆,全年拍出的“万元地”也有十几块。加上楼市降价因素,去年的“地王们”怎么办?

365网站统计显示,按照目前的房价,有17块土地的地价,占比超过周边房价的50%。以香港嘉华迈皋桥商住地为例,地价12927元/平方米,而周边房价17000元/平方米,地价占比房价76%,在现在的行情下,开发商如果上市卖房,将处于赔本的境地。

城北地区,中铁G72地块,地价过万,同样面临类似窘境。在仙林,昆仑沃华G76地块,地价达到14212元/平方米,而目前周边的房价是20000元/平方米。

吴翔华表示,去年下半年一线大牌房企已经基本停止了在南京的拿地,一些外来土豪开发商还在不惜本地制造地王,目前他们正在交出高昂的学费。

他认为,对“地王”来说,当前只有一个“拖”字,即在不违反法规的前提下,用时间换取利润空间,但本轮调整时间长的话,不排除一批开发商会“死在地王上”。

### “维权”背后: 开发商更应提升品质

与3年前的降价潮中“维权”一幕类似,多家楼盘售楼处受到了老业主的冲击,个别楼盘甚至发生肢体冲突,为此有开发商指责业主缺乏契约精神,抱怨称“不敢降价”。

“在楼市涨价的背景下,一些买房人对房价的风险估计不足,如今面临降价,不能接受短期内资产的缩水,因而采取极端行为。”南京一家地产研究机构人士指出,事实上降价是买房人和开发商必须要经历的调整阵痛,开发商根据市场定价是其自身的权利。

不过,与过去老业主因降价而“维权”不同,南京刚发生的“维权”事件中,几家楼盘业主反映的诉求都是质量、学区等问题。南京房地产建设促进会秘书长张辉指出,除了那些因降价导致的不合理维权之外,真正因质量或欺诈问题而爆发的维权事件,也值得开发商认真反思。“对于很多买房人来说,房价涨,缺点可以忍;房价降,缺点不能忍,那么开发商为何就不去建品质有足够保证的房子呢?”

## 房价收入比

### 南京家庭 10年才能买套房?

昨天,某研究机构公布了一份全国35个大中城市的房价收入比排行榜,南京的房价虽然高居全国第八,但房价收入比只排第17位。不过,全家不吃不喝10年买一套房依然是高房价的现状。

易居房地产研究院制造的这份排名数据来源是2013年各地的房价和收入数据。在35个城市的商品房价格排名中,深圳、北京、上海位居三强,杭州、厦门、广州分列4-6位,宁波、南京、福州和天津分别排在7-10位。排名靠后的以中西部城市为主。

如果按房价收入比来,北京的房价收入比高达19.1,在全国遥遥领先,全家人不吃不喝19.1年才能买一套房。上海、深圳、福州的房价收入比基本在18-16之间,也属“重灾区”。而南京以10.1排在第17位,正好居中,这与高居第八的房价水平显得不太相称。

“房价收入比是要参照房价和收入两个数值,南京的数据居中,意味着南京的收入水平加分了。”该研究机构人士表示。

尽管如此,一家人不吃不喝10年多才能买一套房,这样的房价仍然让年轻人压力很大。按照一般研究分析,房价收入比在6-7之间较为合理。

实习生 王蓉  
现代快报记者 马乐乐

## 有此一说

### 房地产正迎来 第二个黄金十年

楼市看跌?可也有专家说,中国楼市正在迎来新的黄金十年。5月24日,原住建部政策研究中心主任陈淮在“玄武常发广场2014财富论坛”上表示,长期看房地产行业依然向好,城镇化发展决定了开发商仍然需要建更多的房子。

陈淮说,他注意到一组数据:我国城镇人口占总人口的53%,但户籍人口只占37%。“也就是说进城务工人员有上亿人没有被覆盖到真正的住房基本需求中。”他分析认为,到目前为止很多大城市里至少一半的居民仍然住在租房房里,这说明房子还没有盖够。

陈淮表示,房地产行业的下一阶段将向改善型、舒适型过渡。他认为长三角在整个中国经济中的地位会不断攀升,产业结构会调整,城市居住条件会越来越改善,“买房应该没多大问题”。他最后表示,房地产正迎来房企优胜劣汰、适者生存的十年,他认为是第二个黄金十年。

实习生 王蓉  
现代快报记者 马乐乐