

7000套房源盘7月“爽约开盘”,单月上市量同比、环比双双下滑5成左右

销许难领 OR 蓄水不足?

“说7月底开盘的,现在又推迟了。”城南一家新盘因开盘一再延期遭到了购房者的吐槽。记者发现,近段时间南京开盘“爽约”的可不止一家,从富力尚悦居、莱蒙水榭阳光、中天铭廷等纯新盘,到高科荣境等老盘,“爽约盘”比比皆是。

现代快报记者 周彤 杨晔

现状

开发商干吆喝不开盘 7月上市量大幅缩水

“延期开盘”成了7月南京楼市的普遍现象。据365地产家居网统计,南京都市圈7月份仅有19盘推出3647套新房,相比之前预期的万余套大幅缩水,环比6月近7000套的新房上市量下跌了约47%,同比去年7月7600多套的上市量更是猛跌53%左右。

其中,纯新盘的“拖延症”尤为严重。莱蒙水榭阳光、富力尚悦居、中天铭廷、绿地之窗等不少纯新盘从6月初就放出要开盘上市的消息,但开盘时间一再拖延,在7月也未能开盘销售。其中,位于城南板桥的纯新盘富力尚悦居,原定于7月27日开盘,然而在临近开盘的前一天,购房者却被通知延期开盘,这让苦等开盘的购房者抱怨不已。同时,高科荣境、华润悦府、麒麟山庄、朗诗玲珑屿、江月府等老盘计划在7月份加推新房源的“承诺”也未能兑现。

探因1

蓄水情况难达预期 开发商观望市场择时加推

在新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧看来,在不乐观的楼市行情下,蓄客难是开盘难的重要原因。

据某业内人士透露,城南某热盘领到销许后,开盘时间拖延了一个月有余。“蓄水情况一直不能满足于开发商的预期。”该业内人士解释道。

江宁一家楼盘的置业顾问也告诉记者,7月份原来确实有加推的计划,但是由于上一次加推的房源去化情况并不好,所以现在的首要任务是消化现有的房源,新房源加推则暂时延缓。“拖延开盘,以积蓄更多的购房者,在目前的行情下,开发商无奈都会走上这条道路。”河西一位开发商直言。

王慧分析表示,现在楼市处于调整期,同时又是传统淡季,开发商也在选择观望楼市,等待合适推盘的时机。“目前全国各地政府的救市政策频频出台,很多城市都已经松绑限购或放松落户,而南京,在不少开发商看来青奥会之后会有迎来利好的可能。”

探因2

一天只发一张销许 销许难领成开发商共鸣

“不是我们不想早点开盘,实在是销许太难拿。”绿地之窗项目的相关负责人向记者抱怨。而中天铭廷也同样面临着销许难领的问题,“我们前前后后办销许已有两周了,还未办下来。”其相关负责人透露,以前房产局办理销许,有些要求执行可以适当放松,但现在任何条款都严格执行,只要有一个章未盖都会被退回,“凌晨一两点去排队,跑了一趟又一趟,就这样还在苦等销许。”据记者调查了解,中天铭廷、绿地之窗、富力尚悦居等一批新盘,都因为销许没拿到而一再延期开盘。

新盘办理销许手续繁多,而老盘拿销许同样困难。高科荣境原定于7月开盘推出小高层,但是由于销许的原因推迟到了8月开盘。记者在南京网上房地产发现,新城玫瑰湖申报时间是7月22日,拿证时间是7月30日,这已属于较快领取销许的。其他如江宁万达广场、金陵湾等小区从申报到拿销许大约需要半个月。而时间最长的江月府6月4日申报,而拿销许的时间是7月31日。

有业内人士表示,现在房产局一天只发一张销许,但南京这么多楼盘等着开盘,销许确实难领。在他看来,销许难拿或与南京市库存量过高有关:“南京市商品房的库存量达近4.5万套,是近一两年内最高的,房产局或许通过控制发放销许的数量来控制库存不再增多。”

刚需必看碧桂园·凤凰城 月入三千也能买双学区精装地铁盘

依然不确定的市场如今充斥着打折和优惠的声音,然而,就在刚需们以为南京楼市正在迎来一波大降价时,赚足眼球的江北大盘们终于逐渐亮出了其价格底牌,在这块最重要的刚需阵地,噱头过后,虽然相较此前价格已有所回调,但近10000元/平方米的单价仍是板块主流,失望而归的年轻人们不禁感慨,月入仅有三千,想买套房留在南京真的那么遥不可及吗?

而现实是,出中山门仅20多分钟车程,月入3000元可以买到的是一套双学区精装地铁盘。



S122省道年内开通全面激活凤凰城板块 毕业两三年就能轻松买下一套房

房价飞涨时代,爱情变质的故事时常常见诸报端。在收入赶不上房价增长的残酷现实之下,许多年轻的小伙子因为买不起房子或是被女朋友嫌弃或是被准丈母娘挡在了门外。而近日,一则省道S122快速路确定于年内通车的消息牵动了许多刚需人群的心,这条连接汤山与主城的交通大动脉一旦全线贯通,由汤山驱车至中山门将不超过30分钟,而紧邻汤山的碧桂园·凤凰城迅速进入了更多刚需人群的视野。

根据碧桂园·凤凰城销售负责人的介绍,项目目前正在推出“买房0耗行动”的活动,首付4万-9万元还送4万-9万元的礼金券,对于月入三千的年轻人来说,如

果仅凭自己的实力买房,仅需两三年也可凑齐首付,而在月供方面,仅1000多元的月供也让刚需客买房压力倍增。如今,在南京租一套两房月租2500-3500元,在碧桂园·凤凰城月供只需1000多元,就能拥有一套自己的房子,租房不如买房。

而让许多刚需人群更加动心的是,碧桂园·凤凰城提供一种真正高品质的成熟大城生活,160000㎡商业航母,内含46000㎡全景式亲子文化主题乐园、7000㎡高端精品生活超市、超5000㎡DMAX巨幕影院等;九年制中英文社区学校、直通世界顶级名校的碧桂园国际学校、江苏省中医院合作医院签约等都已全面落成。

十年楼市经验彰显名校学区房保值力 城东双名校学区房或引发全城疯抢

虽然近日曝出南京顶级学区房出现降价的新闻,但仔细阅读后就会发现,这其实是非常极端的个案,学区房始终是最保值抗跌的资源型房源之一。

作为碧桂园集团的重点项目,碧桂园·凤凰城也引入了碧桂园集团最引以为豪的顶尖教育资源,碧桂园IB学校,国内公认最优秀的品牌学校,实施国际文凭组织IB课程,每班不超过26人,以出国留学为目标,从兄弟学校广东碧桂园学校选调优秀干部和骨干教师,高薪聘请优秀外籍教师、留学归国人才和全国各地的名师组成一支高素质的教师队伍。

自去年9月份开学以来,已有近300位业主子女入

学,业主子女至少可节约一年读英文预科的时间,直接升读世界名牌大学。

除碧桂园IB学校这一超级名校外,碧桂园·凤凰城九年制中英文社区学校也将同时服务于更多业主子女,该学校将实施中国课程,选用苏教版教材,每班不超过36人,学生以考取国内大学为目标;借鉴顶级IB国际学校的成功教育模式,定位9年制教育,业主子女优先入读并尊享特别优惠;入读无户口限制,全国各地学生只要身体健康、文化成绩达到入学要求即可。

在优质学区房最受追捧的南京,拥有两大顶尖名校学区的碧桂园·凤凰城有望引发全城疯抢。

销售动态

30套精选225-462㎡特惠别墅震撼发售;花园洋房【翰林湾】【幸福里】1万抵3万全城火爆认购中!买房“0耗行动”:55-133㎡所有房源首付4万-9万再送4万-9万礼金券,抢地铁精装学区房!