

# 金九银十 全市库存再创新高、新盘上市低开成风、限购松绑风雨欲来 静待15家纯新盘价格“洗礼”?



被业界寄予厚望的“金九银十”终于到来。

然而金九之初,全市库存量已冲高至4.8套,而根据相关机构统计,在接下来的两个月,将有包括15家纯新盘的一万多套房源上市。全市库存屡创新高、新盘上市低开成风、限购松绑风雨欲来……在这个全年最重要的销售节点之一,南京楼市即将面临怎样的市场变数?

现代快报记者 威海芳 葛九明

话题

互动热线:84783687

## 首套房能贷到基准利率了?

近日,有消息称某银行内部发文欲放松房贷政策。其中,针对没有贷款记录的购房人,可以享受95折利率优惠,一石激起千层浪。这是否是首套房贷利率下调,房贷政策全面放松的信号呢?

现代快报记者 杜磊 马文煜

## 首套房贷到基准利率不太难

记者也以普通购房人的身份采访了南京十几家银行,包括工行、农行、中行、建行、交行、浦发、招商银行在内,多家银行表示目前采取的仍是首套房贷利率上浮5%,二套房贷利率上浮10%的利率政策。南京银行针对首套房贷款利率上浮5%-10%,二套房贷利率上浮10%;兴业银行则更加严苛,首套房和二套房贷利率都上浮10%。此外,上海银行针对首套房贷利率上浮10%,二套房贷利率则上浮10%-15%。由此来看,南京的房贷政策并没有放松的趋势。

但是,从房地产市场的反馈来看,不少楼盘与合作银行都能够为首套房提供基准利率的贷款政策。“有的首套房客户能够做到基准利率,有的还是要上浮5%,主要看客户自身的情况。”在仙林湖板块,金地湖城艺境的相关负责人表示。“我上周刚买的新城玫瑰湖,交行跟我说可以贷到基准利率。”购房人朱女士如是说。对此,业内人士表示,一般银行针对合作楼盘的客户都会给出更优惠的政策。

## 银行回归房贷政策或略松

另一方面,也有银行在当前的市场中积极寻找合作对象。“我们之前不做房贷的,现在很想与大房企合作,其他银行能够给出的优惠政策我们也都给,甚至还能给出更大的优惠,确保整体优惠条件一定很吸引人。”民生银行的一位房贷相关负责人透露。她表示,如果与楼盘合作妥当,给出基准以下的优惠利率也不是不可能。

这位负责人坦言,银行针对首套房贷给出基准利率基本都是不赚钱的,如果下浮利率的话则更是会倒扣利润。但是为了扩大客户群,往零售的方向发展,银行只好适当放松消费类贷款。

对此,网尚机构总经理李智分析认为,上半年银行将很多资金投入了互联网金融,但是经过近半年的运作,银行发现其吸引力有限,此外,银行上半年在其他行业投放的贷款,结果也反映出实体经济并不好,很多款项贷不出去,因此,出现了资金流向市场的趋势。“下半年的房贷政策总体上来看应该会比上半年有所放松。”李智表示。



更多楼市详情,  
请扫描“南京买房”  
二维码

## 遍及全市六大板块 15家纯新盘其中6家是“地王”

据记者统计,这15家纯新盘分布十分平均,江北的正荣润江城、金盛田锦上,江宁的弘阳上院与证大九间堂,河西的升龙天汇,城北的紫金上品苑、星叶瑜憬湾、悠山醉月,城南的亚东观樾、万科新都荟与证大喜马拉雅中心,城东麒麟板块的中南世纪雅苑、中粮鸿云,仙林的中天铭廷、恒基富荟山。其中,正荣润江城、弘阳上院、悠山醉月、中南世纪雅苑、中粮鸿云与中天铭廷6个新盘则是各自板块的“地王”或“前地王”。此外,句容宝华也将有招商依云尚城、四季金辉、立德美林谷三家纯新盘上市。

以正荣润江城为例,该项目地价7973元/平米,新领销许均价高达18000元/平米。据售楼处透露,目前蓄水情况不错,预计9月首开,折后均价在15000元-16000元/平米左右。而仙林前地王中天铭廷,虽然其楼面价高达10259元/平米,但其在7月底就公开了16500元/平米起售的“破冰价”,据悉该盘首开整体均价将不会超过18000元/平方米。

弘阳上院的定价无疑也将是一个难题,该盘楼面地价高达8326元/平米,不过板块内的热盘保利梧桐语的售价只有12000元/平米,而东方龙湖湾二手房的均价在13535元/平米左右。

与之形成鲜明对比的是,没有地价高压的纯新盘在定价上则从容了许多,以南京南站板块的万科新都荟为例,该盘不久前宣布以18680元/平米起的精装价“筑底城南”;地价仅有6489元/平米的星叶瑜憬湾项目负责人表示,定价将参考周边价格,虽然该项目放风价为2万元/平米,而一个值得关注的事实是红山板块目前的主流价格为1.6万元-2万元/平米,楼面价超1万元/平米的新盘更是不在少数。

## 一街之隔低开两千 每次新盘入市都是板块混战开始

如今的纯新盘入市,在业内人士看来,更像是第一张倒下的“多米诺骨牌”。

9月2日,河西南部的纯新盘升龙天汇继爆出22000元/平米价格之后再放猛料:破晓行动,不玩虚的,本次开盘22000元/平米不是均价,而是整栋楼的最高价!一街之隔,差价两千。从该板块的当前市场来看,此前海峡城与五矿崇文金城已形成拼价、抢客之势,如今升龙天汇的这一剂猛料,不仅形成了更为激烈的价格战,同时也将对即将入市的新盘在定价上形成不小的压力。目前河西南部的地价水平已在13000元-15000元/平米之间,河西南部“筑底”的呼声越来越多。

此外,城东麒麟板块的区域混战也将不可避免。中海国际社区的成交价在12000元/平米左右,银亿东城“8000元/平米起售”,给板块内的其他楼盘带来不小的竞价压力。据悉,目前启迪方洲的折后价在13000元/平米,而两大纯新盘中南世纪雅苑与中粮鸿云的地价高达7103元/平米与7338元/平米,且产品同质化竞争明显。目前,中粮鸿云售楼处已放出了初步的价格:9999元/平米起售,此外9月开盘将给出9重优惠;中南世纪雅苑则开启了全民营销战略,“介绍买房成功即可拿到6000元佣金”。

都市圈或将迎来洗牌,宝华板块距南京最近,是品牌房企必争之地。如今,招商依云尚城、立德美林谷、四季金辉3家纯新盘即将上市,预计上市量近2000套。此外,该板块下半年预计总上市量高达8000余套,绝大多数都是面对刚需的中小户型。据中原地产统计数据,2013年该板块的总成交量为3804套,2014年上半年成交2620套,日前,招商依云尚城已打出“5300元/起”的低价,对比宝华目前7000元/平米毛坯均价、8000元/平米精装均价,或将引起价格连锁反应。

## 后市分析

### 就算限购松绑也只是短期兴奋剂 开发商不要期待奇迹,愈早出货愈有利

虽然市场难见明显好转,但对开发商而言,限购松绑与否仍是左右其定价策略的一个重要因素。

对此,南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华表示,“现在不少开发商都在期待南京放开限购,但从已放开限购城市的成交效果来看,部分城市短期内会迎来一波成交小高潮,时间一长,成交依旧乏力。对于开发商而言,越是到了年底,日子越难过,除了外部的市场不乐观、政策面因素之外,开发商内部也会出现诸如回款难、贷款压力、资金链等多种危险信号。”吴翔华对开发商给出建议:切勿再把希望寄托在“奇迹”上,愈早出货愈有利。

在分析新盘入市的反应时,吴翔华分析称,在平淡市况下,纯新盘将给当前的市场带来价格与优惠上的

连锁冲击,“纯新盘一般在定价上都会十分理性、价格很低,以赢得不错的首开成绩,没有高地价压力的开发商更容易给市场带来‘洗礼’。此外,纯新盘首开之后,价格有所回升,后期的撬市效应难以保证,无形之中也将继续推高南京的库存量”。

蓝风机构总经理助理翁忠平也表示,“不少纯新盘都是去年的高地价拿地的产物,在产品的价格上即使‘低开’也不具备太大的竞争优势,很多地王项目实际上根本就赚不到钱,但节点到了,还是要硬着头皮入市。”在他看来,当前市场的疲软,除了观望氛围浓厚、需求提前透支之外,还有宏观经济不景气、购买力下滑的因素,“这也直接影响到了房地产市场购买力难以维系。”