

“双限”松绑 跟踪报道①

## 说好的降价跑量呢？

多家楼盘国庆后取消原折扣优惠，专家称市场已进入“买涨”窗口期

在刚过去的十月份第二周，南京全市共认购新建商品房达到2899套，与“十一黄金周”期间持平。相较于其他解限城市，南京的表现可谓异军突起，不仅让开发商赚了个盆满钵满，其推出的各项优惠举措，也让不少买房人尝到了甜头。然而据《金楼市》记者调查多家楼盘发现，就在刚刚过去的一周，不少开发商已悄然收回了此前的优惠，甚至上调了新推房源的价格。

现代快报记者 马文煜



房子好卖，忙坏了销控表前的售楼员 资料图片

### 多家楼盘取消优惠 江北一楼盘涨了近800元/㎡

“国庆期间的优惠取消了，原来‘司庆’有两个点的优惠，现在没了，以一套90㎡的房子为例，就这几天，总价至少贵了3万元。”保利中央公园一位置业顾问说。记者通过调查南京十家楼盘发现，取消“十一”优惠的楼盘并不在少数。像仙林楼盘金地湖城艺境，于10月13日就取消了国庆期间案场2个点的优惠。河西楼盘升龙天汇，在国庆节后就立即取消了开盘2个点的优惠，同在河西板块的世茂海峡城，也在节后取消了在国庆期间1个点的额外优惠，目前只保留了按时签约2个点，世茂特惠1个点的折扣。而在此批记者随机抽取的十个楼盘中，只有朗诗玲珑

屿、启迪方舟、富力尚悦居、新城香溢紫郡四家楼盘，价格在近期没有出现变动，优惠力度也与限购限贷解除后基本保持一致。

而于上周六推新的江北楼盘正荣润江城，置业顾问表示，此次加推的2号楼虽然户型面积段与以往房源相同，但价格涨上来了，不但此前2万抵4万的活动取消，部分户型均价较前期有了近800元/㎡的涨幅。

### 购房者恐涨忙出手 没被“逼定”的现在后悔了

一位业内人士告诉记者，受双限取消影响，楼市回暖迹象明显，部分开发商现在或涨价或取消优惠，实则是在弥补此前降价而损失的利润。

然而就在今年限购放开后的第一时

间，江北高新区某楼盘售楼处曾打出过“抄底进行时，越等越吃亏，3天一调价”的“善意”还提醒被业内调侃。而此前在网络疯传的“恒大”“绿城”等房企内部涨价通知，虽被证实为谣言，但也为“逼定”买房人做了不少贡献。市民罗先生告诉记者，国庆期间他和一个朋友同时看中了江宁一家楼盘的房子，朋友当时没有下定，国庆后再去，优惠就没了，再去找开发商却说什么都不肯再让价，现在朋友后悔不已。

此前虽有观点表示，双限解除后，南京降价跑量仍是主流，然而截至10月13日，据南京网上地产显示，南京可售住宅套数已经降到了50671套，跌破5万大关近在眼前，就在两周之前，南京可售住宅库存量还有5万2千多套，去化速度如此之快，更让购房者对房价是否会出现大幅上涨忧心忡忡。

## 观点

### 以价换量≠低价跑量 年底前房价不会大涨

双限解除后要涨价，已从纸上谈兵变成了水到渠成，那么，南京房价会在近期出现大的波动吗？

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华表示，近期南京多家楼盘收回原先优惠或是调高价格，以价换量，实则是在迎合购房者的心理预期，“解限后购买力增长是必然，开发商看准这一时机，调高价格，迎合购房人买涨不买跌的心理，一定程度上还是为了鼓励买房人能尽快出手，但是年前出现大的价格波动可能性并不大。”

吴翔华认为，首先在全国楼市解限后仍旧整体低迷状态下，南京市场不具备突破大环境的先决条件。此外对市场影响重大的限贷政策并未完全开放，即便央行对信贷政策进行了宽松化调整，但落实到地方后，银行本身对楼市发展也要有考量，尤其是接近年底，各家银行贷款额度趋于紧张，很多人期盼的利率优惠是否能到来，目前还是未知数，只有信贷完全放开，房价才可能有大幅回暖。

香鸢美颂



图片为实景拍摄

**首付22万起 79/95㎡ 两三房**

一线水景 品质升级 10月18日盛情加推

“大华萌宠嘉年华”火热招募中，参与就赢  
CKU纯种犬冠军赛南京站比赛门票及CKU纯种犬冠军赛南京站比赛大华秀暨香鸢美颂样板房公开推介会邀请券



588 50888/999

开发商：南京大华投资发展有限公司  
规划设计：美国阿尔索普建筑与城市规划设计公司 www.njdahua.com  
项目地址：浦珠北路52号（原浦珠北路100号）12幢12楼（近江浦大桥）  
售楼热线：025-58850888/999

