

聚焦都市圈

# 宝华镇同一条街楼价竟差2000元/平？ 没有“限价令”，表价越高越好卖？

近年来，在南京高房价的辐射下，都市圈板块风生水起。句容宝华镇（又称“仙东”）板块与南京仙林湖板块最近距离不足3公里，为吸引眼球，一度打出“地铁下一站，房价减一半”的口号。同时，随着仙林湖房价的一路走高，仙东受益匪浅。不过，记者近日走访该板块，发现已有楼盘销控表上的报价过万，但实际成交价却相去甚远。

现代快报记者 威海芳

## 表价是否有核定标准？

### 句容没有限价令，定价更自由

蓝风机构总经理助理翁忠平表示，“目前南京仍在执行限价政策，物价局在审批开发商的报价时通常会参考周边的市场均价；如果是地王项目，还会将开发商的开发成本也列入考核因素之一。此外，对于申报价格的涨幅也有要求，每批次涨幅要求不得超过5%。”因此，从南京市场的反应来看，仙东市场的表价显得“不太正常”。

记者随后多次致电句容市物价局，至记者发稿时均未能接通。据一

位在句容宝华镇有多家代理项目的负责人透露，句容市场没有限价政策，因此，销控表上的价格基本上就是开发商提交的“备案价”，在定价上更为自由，“各家开发商对于产品价格的心理预期不一样，有高低，因此才会产生这样的反差。”泰达青筑营销总监徐郝捷也证实，这跟各家的定价策略有关：“虽然表价高，但不会真的有开发商按照表价来卖，最终还是按照市场定价。”

## 仙东房价破万？

### 表价近万，但实际只卖6500元/m<sup>2</sup>

在9月首开的招商依云尚城售楼处记者发现，该盘销控表上在售的两栋房源价格多数在“9字头”，最高达9810元/平米，而“8字头”的房源仅4套。而在售房源主要集中在27-34层及少数底层房源。如今仙东房价竟如此之高？记者带着疑问找到了该盘的一位置业顾问，该置业顾问告诉记者：“那只是表价，优惠下来实际售价在6500元/平米左右。”相隔不远的精装楼盘恒大雅苑，表价更

突破了万元大关。据镇江房地产信息网显示，该盘17栋、18栋在售的110套可售房源，仅一套房源的表价在10000元/平米以下，其他房源表价均在10000-11000元/平米之间。不过记者了解到，其实际成交价也只有8200元/平米。

这样算下来，两家楼盘的表价与实际成交价反差明显，差价分别达到3000元/平米和2000元/平米。

## 表价高反而卖得好？还是要综合考量

有趣的是，近期仙东板块销售最好的楼盘，恰恰是这两家表价在万元左右左右的楼盘。据记者调查，招商依云尚城开盘一个半月仅剩75套，去化率达8成；恒大雅苑仅18号楼就在今年半年内售出140余套120-160平米精装大户型。相比之下，板块内其他楼盘成交情况一般，多盘今年新推房源的成交套数在200套以内，个盘去化率甚至不足2成。其中9月底上市的四季金辉一个月内售出了262套房源，不过因为推房数量大，去化率仅3成。实际成交价与表价的巨大差价

是否会成为刺激购房者下定的主要因素之一？在业内人士看来，这种影响微乎其微，“在实际成交价相仿的条件下，品牌、户型等因素一定是购房者的主要考虑因素”。

新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧认为：“今年仙林湖板块房价波动较大，再加上仙东板块整体上市量也在不断叠加，直接影响了仙东的价格与销量。”王慧也指出，随着万达进驻仙林湖、南京户籍制变迁等因素的影响，仙东板块的自住需求比例正在快速增长。

## 同处一条街，价差达2000元/m<sup>2</sup>

在随后的走访中记者发现，仙林大道两侧其他几家售楼处又是另一番景象。

距离招商依云尚城500米的四季金辉与天正理想城，目前主力在售房源的表价均是“7字头”。相隔较远的泰达青筑7600-8500元/平米的表价也相对较低。同是34层高层小户型，四季金辉的表价与依云尚城相比，

低了2000元/平米左右。

据四季金辉置业顾问小杜透露：“表价之间的差别我们很少关注到，不过宝华目前十几家开发商在板块内竞争，且产品重叠明显，各家的实际成交价都差不多，都在6500元/平米左右，不少案场还会有特价房优惠。”



# 天润城

SUNING HUANGQIU TIARRUNCHENG

3号线通车在即，500米到地铁口——天润城站

## 开盘热销240套 刚需大盘再度发力

热销户型推荐：

### 87—113m<sup>2</sup>地铁两房，128m<sup>2</sup>山景三房

500米到地铁口、300米到桥北“新街口”、一步跨入29中名校

## 58579999

## 58491111



地铁在建



宝塔山



名校开学



蝉联冠军



商业开街

售楼处地址：南京市大桥北路77号 投资商：南京天华百润投资发展有限公司 营销代理：南京世联房地产机构

桥北售楼处公交线路 乘131、136区间、174、174区间、636、637、183、D2、D3、D4到红太阳华东MALL北站即达



苏宁环球集团



苏宁环球生活汇