



上周,南京共有11家楼盘推出2200余套房源,其中包括中海万锦熙岸、仁恒绿洲新岛在内的多个楼盘房源均价都有所上涨。事实上,根据网上房地产数据显示,南京楼市2015年1月份的房价环比2014年12月份也微涨了0.08%。

而不少楼盘更是在2014年底就夸口在2015年1月1日之后全面涨价,如今这些楼盘的价格究竟都涨了多少钱呢?

现代快报记者 杜磊

说好一起涨价的呢?

那些说好要涨价的楼盘齐爽约

2014年年底,包含绿地、金地、荣盛、和记黄埔、新城地产、保利地产、雅居乐、碧桂园、中南建设在内的多家房企都释放出2015年南京项目将全面涨价的消息。

其中,金地湖城艺境表示2014年度目标已经完成,2015年1月1日起全线产品将涨价。涟城则表示案场去年12月份的优惠将在12月31日下午六点后全面取消。荣盛则贴出涨价通知,表示从2015年1月1日起全线产品涨价500元/㎡。而其他各家房企也纷纷释放出2015年1月1日起产品将涨价的信息。

但是截至发稿时,记者调查各家楼盘发现,大多数喊涨价的楼盘在2015年并没有实质性的涨价。2014年12月24日,绿地国际花都首次开盘,现场给出五重优惠,折后均价7000多元/㎡。该盘目前在售楼源的均价也在7000-8000元/㎡左右。在业内人士看来首开盘具有特殊性,“一般开发商都会在首次开盘时给出大幅优惠,低开高走几乎是所有开发商的共识。”另一方面,作为老盘的绿地之窗一直是常态销售,对于记者提出的2015年涨价之说,置业顾问连连表示:“我们没有涨价,现在价格和去年12月份是一样的。”

同样,宣传称2015年要全面涨价500元/㎡的荣盛地产,目前荣盛龙湖半岛在售小高层房源均价6700-6800元/㎡,与年前基本持平。荣盛莉湖春晓在售三期房源均价6600元/㎡,与年前持平。

还有一些声称在2015年将收回年前优惠力度的楼盘则表示只要记者看中了房源,“一切优惠都可以谈。”

少数规划利好盘兑现年后涨价

对比大多数楼盘2015年1月1日之后全面涨价的爽约,也有部分喊涨的楼盘均价较年前有了比较明显的涨幅。

其中,金地湖城艺境目前主要在售17、18楼,17号楼房源均价15000-15500元/㎡,18号楼房源均价16000元/㎡。现场置业顾问透露,这两栋楼是整个小区的楼王,而年前销售的11号楼位置没有这么好,价格自然也会低一些,“不过我们还是收回了1-2个点的折扣。”

另外,保利中央公园和新城玫瑰湖的房价也较年前有不同程度的上涨。保利中央公园的相关负责人也坦承,目前项目整体价格都在上扬,“每栋楼的情况都不一样,不太好说具体涨了多少钱,但基本上都收回了2个点的优惠力度。”同样,新城玫瑰湖也表示在回收优惠力度,“我们现在89㎡的户型就算是折后均价也要17000多元/㎡。”置业顾问表示。

而提及涨价的原因,除了各家房企不再急于冲刺年末销售业绩之外,几家涨幅比较明显的楼盘纷纷表示看好区域的发展潜力以及规划利好。“万达已经进驻了,而且我们周边楼盘最近的价格都有所上浮了。”金地湖城艺境的现场置业顾问表示。而同属于九龙湖板块的保利中央公园和新城玫瑰湖则认为万科以10191元/㎡的楼面地价拿下的九龙湖G83地块将进一步推涨板块房价,而地铁3号线即将开通的交通利好也给了开发商涨价信心。

声音 2015年市场行情或不如2014年

对于市场上出现的喊涨行为,南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华分析,在去年年底刺激全年业绩的压力之下,不少开发商通过加大优惠力度等策略来刺激成交量进一步增长。但在吴翔华看来,即使是在去年那么大力度的刺激之下,年底的销售成绩也就比前几个月的销售成绩稍有好转而已。而目前楼市库存量仍然徘徊在5.6万套的高位以及潜在库存的影响下,除了少数有底气的楼盘之外,大多数楼盘都是嘴上喊喊,不会也没有勇气大幅涨价。

吴翔华分析,不排除一些开发商在“金三银四”这样的传统销售旺季采取提价式价格策略来引起市场关注,但这不一定是长期趋势。他表示,2015年的经济面下滑是有目共睹的,虽然南京过去一年以来的楼市情况并不差,但周边城市乃至一线城市的房价都在下跌,这都会影响购买力对于南京市场的预期,从而直接影响购买行为。吴翔华坦言,2015年的市场情况并不乐观,数据统计表明,2015年南京市的新房上市量要达到11万套,而去年全年南京一共只消化了7万套新房,“今年的压力很大,或许市场还不如2014年。”



关注地铁8号线
脱「轨」之痛
金4

万物复苏 新宠登场
2015家居新品
金8