

南京华侨路房地产交易中心人气平平 现代快报记者 徐洋 摄 沈明 制图



冰冷的数据让当初的笑容瞬间僵住——

新政出台半月,认购不足4000套 南京楼市销量未见井喷

南京楼市

昨天下午3点,南京华侨路房地产交易中心,稀稀拉拉的人让二楼办证大厅显得有点空旷。在本该最热闹的取号窗口前,一度空无一人。开发商不敢涨价也不敢贸然开盘,楼市库存正慢慢地往下走,这个被认为是中国1.5线城市,半个月来正在用温吞的市场来面对“重磅”刺激,而这可能是很多城市在新政出台后依然笑不出来的缩影。现代快报记者 马乐乐

市场异举

只要买房人没有违约行为,在签订正式购房合同后一直到房屋交付之前,都可以无理由退房!恒大地产昨天就宣布了这个“任性”的举动。“无理由退货”这个词还是第一次出现在楼市当中。现代快报记者 马乐乐

现场 新政后,房地产交易中心“出奇”平静

“本来请了一下午的假,没想到20分钟不到就办好了。”市民张先生和爱人办的事原本就不复杂:把房产证上两个人的名字变成一个人的。按照正常程序,取号后到窗口办理,手续齐全的话,多数时间都是在签字,十来分钟就可以搞定。张先生说,自己以为要排队,没想到过来直接

取号,取完号才坐到椅子上一分钟不到,就被叫到号办理了。

周三的下午3点,并不是办证的高峰期。“现在很正常,一般一大早人会多一些。”一位工作人员表示,最近窗口的发号一直不算拥挤,一般人最多也就排五六个人,与过去新政后人气暴增相比,确实少多了。

数据 日均认购近270套,库存降至5.2万套

如果光看网上房地产统计数据,很难会有人相信,半个月前刚刚出台了“重磅”新政。3月30日晚,五部委连下两剂猛药:二套房首付降至4成,二手房营业税“5”改成“2”。尤其是后者,这个被业内人士一度觉得“喜大普奔”的政策,来得比很多人预想要早。

半个月来,冰冷的数据却让当初的笑容僵住。现代快报统计发现,半个月来,南京新房认购量不足4000套,日均认购近270套;略滞后的成交数据也不理想,日均成交量只有217套。“南京是一个对政策反应特别敏感的城市。之前每一次重磅新政,都

会瞬间引爆市场。”有业内人士说。2013年“国五条”,曾经让南京二手房连续3个月成交破万套;2014年南京取消限购令后一个月,新房认购量1.1万套,日均366套。

“回过头看,说新政是重磅,盲目乐观了。”一家楼盘的营销总监表示,每年的三四月份市场本来就在回暖,很难说最近的增量是新政带来的。虽然从业人员多有吐槽,但事实是,楼市库存在新政后缓慢下降。目前已经下滑到了5.2万套左右,“水位”降回到了半年前。但是楼市库存的下降,却是以“不开盘”为代价。现代快报记者发现,今年大多数楼盘都在去化原有的库存。

观点 楼市告别短缺时代,只会越来越平静

新政后,南京楼盘“涨声”微弱,几乎没什么波动。而二手房依然难卖,看房人倒是明显增加,但心态还是不着急。

有业内人士指出,最近半年来政策迭出,市场对政策的刺激已有些麻木,就如同皮球掉下来的弹跳高度逐步减小一样。“另外,楼市供求关系的逐步逆转、

反腐和不动产登记导致不少实力购房人趋向谨慎、股市对楼市资金的分流、实体经济不振带来的影响、买房人心态的逐渐成熟等因素,都不容忽视。”楼市已经告别了短缺时代,供会大于求,今后由刚需和刚改主导,市场只会越来越平静。

Q 相关

一季度全国楼市成交量价齐跌

国家统计局15日发布全国房地产开发和销售情况,一季度楼市成交量价齐跌。1至3月份,住宅销售面积16079万平方米,同比下降9.8%;住宅销售额10062亿元,同比下降9.1%。自3月份以来,中央出台了一系列楼市新政策,改善型购房人群开始加速入市,二季度市场上行行情可期。业内人士表示,从整体而言,由于诸多城市库存依然高企,加之土地消化周期过长,需求过度透支,房价调整尚未到位,中国楼市供需关系正在走向新平衡。据新华社

全国首例!交房前无理由退房 恒大地产为退房兜底,南京4楼盘今起执行

住宅像商品一样可退

这个消息是昨天下午恒大集团在广州的新闻发布会上释放的:从4月16日8时起,恒大在全国的所有住宅楼盘,购房者履行相关义务并无违约行为,自签署购房合同之日起至办理入住手续前均可无理由退房。

按照一般期房的销售规律,从合同签订到房屋交付,需要1—2年的时间,这意味着留给买房人后悔的时间足够多。此前,商品房在正式签订合同后,一般是无法退房的。恒大集团董事局副主席夏海钧表示,住宅是商品的一种,理应像其他商品一样获得“包退”承诺。他说,恒大敢于宣布这个战略,是因为恒大的利润来自于供应商和建筑商的让利。

南京4楼盘今起执行

“这个政策将从4月16日8:00开始生效。”恒大地产南京公司相关人士表示,从今天开始产生的认购,开发商会建议买房人与之多签订一份《无理由退房协议书》,只要签订了这份协议书,房屋“包退”就可

生效。

需要注意的是,无论买房人是一次性付款还是贷款,如果买房人需要退房,那么恒大承诺退还的是房屋原价。即假设房屋总价100万元,买房人使用了30万元首付和70万元贷款,但开发商只会退100万元,剩余的利息损失将由买房人自己承担。据了解,恒大在南京区域有4个楼盘在售,分别是小行的恒大华府、迈皋桥的恒大翡翠华庭、句容宝华的恒大雅苑、溧水的恒大金碧天下,其中前两个位于南京主城,后两个主要销售对象也是南京人。

业内认为“包退”是营销手段

江苏金协和律师事务所主任张明文认为,恒大地产此次提出的无理由退房,相当于加重了开发商自身的责任,承担了更大的风险,而买房人面临的房价下跌风险则明显减轻。“这样的无理由退房,从法律角度看有失公平,相信开发商在出台政策前已经有过风险评估。”而更多的房地产业内人士,则把恒大的“无理由退房”视作大力度的营销行为。

土地竞争

昨天,江苏省纪委监察厅官网“清风扬帆”公布了江苏省国土资源厅党组关于巡视整改情况的通报。其中提到,将严禁在土地出让过程中设置限制竞争的排他性条件。现代快报记者 马乐乐 鹿伟

省国土厅关于巡视整改情况通报公布 土地出让将禁设排他性门槛

关于在征地拆迁等方面多层次、多单位相继发生腐败,“两个责任”落实还有不到位的问题,省国土厅采取了几方面措施,包括全面推进国有建设用地使用权公开出让网上交易工作,全省已有扬州、无锡、宿迁、淮安、徐州、盐城6市完成市本级网上交易系统建设并通过省验收,计划2015年上半年全省所有省辖市市本级网上交易系统全面建成,2015年底各县(市、区)网上交易系统全面建成。

“量身定制”、“协议勾兑”一直是土地出让过程中容易出现的问题。现代快报记者了解到,各种疑似排他性条件,在土地

招拍挂中并不少见。例如“房地产开发一级资质”、“须具备相关产业开发经验”、“注册资本不少于10亿元”等,这些设置事实上剥夺了其他中小企业或者相关竞争者公平参与竞争的资格。“政府部门在对一些重点地块的拍卖挂中,希望能够号召力强大的品牌开发商获得,但这样做的背后也可能伴随权利寻租。”业内人士说。

通报中提到,为完善土地出让公告审查制度,严禁在土地出让过程中设置限制竞争的排他性条件,省国土厅已完成《江苏省国有建设用地使用权出让公告发布审查办法》的修订工作,待批准后印发实施。