

# 放风说要涨价超20% 南京江北一楼盘被物价局约谈

业内人士：“放风价”是营销策略，买房人出手前还是要冷静

南京上月出台了楼市调控新政，但新开的楼盘涨势依然。近期，有网友关注到江北一家叫中交锦兰荟的楼盘，1月份开盘单价1.4万多元，而马上再开盘时，放风称价格超过1.8万。对此，南京市物价局网络发言人回应称，4月份开发商提出申报的均价较高，目前浦口区物价局正约谈开发企业，提醒涨幅不宜过快，应配合实施“宁十条”新政举措。

现代快报记者 马乐乐 张瑜

## 网友爆料

### 江北一楼盘称每平方米要涨4000多元

网友反映的这家楼盘位于南京市浦口区。现代快报记者查阅该楼盘的相关资料获悉，该盘在2015年12月份申报的住宅价格，均价为每平方米1.4万多元，开盘时间是在今年1月份。

有网友透露，近期该楼盘有消息称，目前前期A区房源售罄，

可能在5月20日加推B区房源，预计均价在每平方米1.85万元。与前期的销售价格相比，这次中交锦兰荟打算加推的房源价格，每平方米涨了4000多元，涨幅超过20%，所以网友就提出疑问，这是否符合南京刚刚出台的限涨令要求呢？

## 物价局回应

### 申报价涨幅超20%，开发商被约谈

对此，南京市物价局网络发言人回应称，在2016年4月，中交置业有限公司向浦口区物价局报告将推出新的住宅上市销售，要求的申报均价较高，目前浦口区物价局正约谈开发企业，提醒开发企业价格涨幅不宜过快，应配合实施“宁十条”新政举措。

市物价局网络发言人在回答

中还强调，商品房实行市场调节价，商品房经营者自主制定商品房销售价格，由市场决定价格。物价部门根据相关政策，指导开发企业在商品房销售时严格执行明码标价政策，在销售现场公示销售价格、影响价格的重要因素以及优惠条件和优惠幅度，切实保障购房者的知情权。

## 违反限价令？

### 不在限价范围，但涨幅太大也要控制

这家被浦口区物价局约谈的楼盘，打算申报的价格涨幅超过了20%，而限价令规定的是年化涨幅在8%—12%，那么，是否因为这个楼盘违反限价令，所以才被约谈的呢？

现代快报记者注意到，该楼盘上次申报时间是去年12月份。根据物价部门对“宁十条”的最新解读，年化涨幅周期，是以2016年初批次成交均价为基准点，以新政发布之日为时间节点，新政发布前今年已申报一次的，以该次均价为基准点；今年已申报数次的，综合测算出一个基准点；今年未申报的，以下一次申报批次均价为基准点”。这样来看，中交

锦兰荟是去年底申报的，今年没有申报过，所以该楼盘也暂时不在限价范围内。

既然不在限价范围内，为何还是被约谈呢？昨天，现代快报记者联系到南京市物价局相关负责人，对方表示虽然不在限价范围内，但是该楼盘的前期成交价也是要做参考的。“在这次楼市新政出台前，物价部门就有这样的规定，楼盘申报要参照前期成交价，同时还要参照同类型、同档次、同时段周边楼盘价格等，如果相比这些申报涨幅太高的话，是不允许的，开发商申报价格也要按规矩。”对方说。

## 近期很多楼盘被物价局约谈

在楼市新政出台后，不少楼盘因不在限价范围内，继续上涨，是否意味着楼市新政没起到什么作用呢？对此，这位负责人表示，大家要正确理解新政的内容。像是中交锦兰荟这个楼盘，其实只是放风出来的预计价格，但因为这个价格过高，所以物价

部门还是会约谈。

“近期很多楼盘被约谈过，基本上后来申报价格还是能按规定来申报的。”这位负责人说，现在很多开发商也在好好研究和解读新政，希望大家不要误读，要正确理解和执行新政，促进南京房地产市场健康发展。



CFP供图

## 记者调查

### 楼盘虚火太旺，放风价都很吓人

一方面买房人在房价连续大涨后跑步入市，另一方面地价飙升的残酷现实，给了开发商更大的“放风价”勇气。现代快报记者了解到，中交锦兰荟所在的区域，目前的成交地价已经突破2万元/平方米。而中交锦兰荟即使卖1.85万元，房价依然比附近的地价便宜。在这样的鲜明对比下，买房人只好乖乖就范，而附近已经有楼盘把放风价喊到了2.5万元/平方米。

以燕子矶板块为例，招商

燕子矶G17地块下半年上市，这家楼盘人士透露说，新项目价格暂定为2.7万元/平方米。区域内的弘阳燕江府相关负责人称，下半年上市要卖到2.8万元/平方米。融创集团在燕子矶板块拿下的土地，地价接近1.8万元/平方米，开发商称要卖到3万！

在江宁，景枫凤凰台和龙湖湖目的放风价都在3万元/平方米。在江北，正荣、金地、中建等项目都声称接下来将有部分房价冲上3万元大关。

## 业内提醒

### 放风价是营销策略，买房人要冷静

“对于我们来说，要让买房人接受高价，我们就要在宣传中不断渲染利好，不断提高买房人的预期，然后开盘时的价格只要比他们的预期稍微低一点点或者持平，就可以卖得很好。”有开发商营销人士私下表示，提高“放风价”是每个楼盘的“必修课”，而目前楼市太火，所以“放风价”一个比一个高也在情理之中。

有业内人士认为，当下的楼市里，开发商的“放风价”屡屡得逞，主要原因还是在于楼市太热，一方面房价不断上涨的效应，倒逼买房人跟风追

涨；另一方面土地拍卖中，地价的飙升，导致房价看涨预期强烈，二手房主已经抢先于开发商涨价，进一步形成了涨价效应。“开发商说放风价是策略，买房人自己出手之前，还是要多比较比较，在自己心里多权衡。”

另外，记者注意到，此前南京出台的限价政策中，也明确指出打击开发商的虚假宣传行为，稳定市场预期。开发商频繁出现高高在上的放风价，也是在扰乱市场秩序，房产部门也表示如果接到投诉，会约谈开发商要求规范行为。

## 消费

### 食用油价格要涨？ 超市称未接通知

快报讯(记者 张瑜)在各大超市卖场中，不同品牌的食用油是最经常搞促销活动的，可最近很多市民发现，食用油促销活动突然少了，甚至还有的品种价格悄然上涨。

据业内人士介绍，受国际大宗商品期货影响，金龙鱼、福临门等食用油品牌正在对大豆油的价格进行调整，涨幅一成左右。近日，现代快报记者在南京走访多家超市，工作人员表示暂时没有收到调价通知。

在新街口附近一家大型超市中，货架上摆满了数十个品种、几十个规格的食用油产品，以往搞促销降价的食用油品种很多，记者看到，现在只有三个品种在搞促销，而且是稻米油、葵花籽油这样的小品种。这家超市中，金龙鱼黄金比例调和油5L装售价是56.3元，福临门一级大豆油、金龙鱼精炼一级大豆油分别是41.8元、40元。

超市工作人员告诉记者，之前搞活动的时候都要比现在便宜四五块钱，现在就是恢复原价了。近期食用油是否打算涨价呢？工作人员说，暂时还没有收到相关通知，但超市的食用油促销活动确实少了。

### 千足金变“足金” 质量还能保证吗？

快报讯(记者 徐岑)“千足金”“万足金”……这些黄金称谓以后都没有啦！昨天，现代快报记者探访新街口各大商场的金柜，首饰、挂件标签都已换成“足金”。不过，仍有市民前来询问要买“千足金”“24K金”，担心“足金”成色不好。

近日，国家标准化管理委员会批准的《首饰贵金属纯度的规定及命名方法》实施，对黄金纯度做出规定，5月4日起，即使是纯度达到999%的金饰，也只能称为“足金”，不能再用“千足金”进行标注。

“大家都叫习惯了，所以很多人会问千足金怎么没有了。”一家金柜的工作人员表示。

对此，业内人士表示，“千足金”统一称为“足金”，并不代表标准水平的降低。消费者仍然可以仔细查看标签上的含金量来选择产品。因此也会出现，同样标着“足金”，但金价不同的情况。