“捂盘惜售”真难再冒头吗？

记者调查发现，有楼盘领取销许一个多月，尚未开盘

继土拍摇号、楼市限购政策后，9月26日晚，南京再次出台《关于进一步加强房地产市场监督管理的意见》，通过13条措施监管房地产市场，增加土地供应以及商品房上市量，以期稳定房价。

《意见》强调要严厉打击房地产市场违法违规行为，对涉嫌或参与炒卖房号、捂盘惜售等行为的开发企业及中介代理机构，一经查实，依法依规严肃处理。

记者调查发现，目前南京市场上仍存在很多捂盘、惜售的现象。

现代快报记者 童婷婷 杜磊

时隔两年，南京再度执行限购政策

惜售 多盘解冻定存、延迟开盘

记者发现，在南京房价实现18连涨后，随着土地价格不断攀升，越来越多的楼盘惜售，不愿开盘。

市民杨女士近日就向《金楼市》反映称，8月中旬她在江宁某楼盘缴纳了5万元认筹金买房。当时，置业顾问告诉她房子将于9月初开盘，可等到9月下旬，仍不见开盘消息。上周，置业顾问突然通知她，之前交的5万元已经解冻，可以自由支配了，但他们的开盘时间又要推迟了，暂定为10月份。

“不仅开盘时间一再往后延，价格也涨了，刚开始报给我是30000元/平方米，现在说要32000元/平方米了。”杨女士说。

而在南站某楼盘缴纳100万元定存的张先生就更加“冤枉”了，“我三个月前就交了钱，原本说近期就开盘的，现在突然说不确定什么时候开盘，并且为了不耽误购房人使用资金，开发商还先把定存的100万给解冻了。”对于解冻定存的原因，楼盘置业顾问解释称，受限价影响，项目报批的价格一直达不到心理预期，因此迟迟无法开盘。“如果报批的价格一直达不到你们的心理预期该怎么办？”对于张先生的疑问，置业顾问坦言，大不了一直不开盘吧。

捂盘 销许领了1个多月仍不销售

早在2010年，住建部下发的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》就明确：取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋的价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。9月26日出台的《关于进一步加强房地产市场监督管理的意见》中，又再次强调，“领取预售许可证的项目应一次性公开全部房源，及时对外销售。”

但记者在9月27日的调查中发现，市场上不少楼盘仍存在捂盘行为。其中，位于城北的金浦紫御东方早在今年8月就领取了2号楼、3号楼、5号楼共三栋楼384套房源的销许。但在9月8日首次开盘当天，项目仅推出了2号楼的128套房源。3号楼则是在最近才推出的，5号楼则至今还未对外正式销售。就此，记者也以购房人身份采访了项目置业顾问，对方表示，现在只对外销售3号楼，“5号楼要等我们3号楼销售完了之后才会开盘，具体开盘日期还不知道。”而即使是开发商早早对外宣称已经售罄的2号楼，截至记者发稿时，网上房地产数据显示，该栋楼的成交套数为94套。

存在捂盘嫌疑的还不止金浦紫御东方一家楼盘。同样是在今年8月底领取了C幢酒店式公寓销许（共计435套）的证大大拇指广场，截至记者发稿时，网上房地产显示的认购成交量依旧为0。对此，置业顾问解释称，虽然C幢销许早就下来了，但目前还在蓄水期，开发商只发820个筹，目前累计交筹客户已有500多组，预计10月8日开盘，这两天的认筹也会随时终止。

专家观点

认定捂盘有难度 调控仍有漏洞待弥补

根据9月26日晚，南京市政府发布的《关于进一步加强房地产市场监督管理的意见》，其中第8条明确规定：严厉打击房地产市场违法违规行为，对涉嫌或参与炒卖房号、捂盘惜售等行为的开发企业及中介代理机构，一经查实，依法依规严肃处理。

对此，南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华表示，对于开发商是否捂盘的认定有难度。“如果领取了销许不卖，那肯定是捂盘，但如果没领销许前，开发商随便找个理由就能搪塞住买房人，称自己不是捂盘。”

吴翔华称，南京近来的两大调控政策，对遏制房地产市场的投机行为有很大帮助，但其中仍有漏洞待弥补，“比如应补充税收信贷政策，提高购买二套房的税收。”

他认为，对于刚需而言，政府仅靠楼市调控是不够的，应该进一步推进保障房的建设，“夹心层”在目前的价格线水准下，显然难以置业。

“土摇”、限购、“宁十三条”后，房企大佬如是说

2016年9月23日，100多家房企参与了南京国土局20幅地块的摇号出让。就在两天之后，南京正式出台限购令，随后而来的还有“宁十三条”执行细则。不断涌现的新变化，令市场各方措手不及。为此，《金楼市》采访了目前南京地产圈的几位资深业内人士，对于今年9月南京房地产市场不断出现的新变化，他们对此又有怎样的观点呢？

现代快报记者 马文煜 周彤

年度目标已完成，对限购持乐观态度

金地集团南京公司副总经理 刘婷

金地集团南京公司副总经理刘婷表示，对于限购新政，还是持比较乐观态度的。

“加上刚拿的江北G49地块，金地目前在南京的土地储备还是较为充足的。而且，截至目前，我们在南京的年度任务已经完成，新政不会对目前在售的项目周期产生特别大的影响。”

对于现房销售带来的资金周转压力，刘婷对此表示，在拿G49地块之前，公司已经做了充分评估，所以即便是要求现房销售，公司也已经做好了充分准备。

“对于南京四季度和明年市场，我还是比较乐观的，限购所产生的影响是有的，但南京毕竟是热点城市，购买力相对稳定，所以我认为限购不会对房价产生太大的影响。”

新政体现分化调控，具体影响要看政策跟进

保利地产江苏营销部经理 许昌芸

“南京限购新政的实施，充分说明了地方政府对稳定房地产市场的决心。而且此次新政中的分化调控，对投机性购房起到了精准打击，也有效地保护了刚需购房人群。”许昌芸表示。

许昌芸同时表示，在南京目前低库存，加上正在执行的土拍现房销售要求下，未来一年，市场的供应量可能依旧会紧缺，所以接下来很重要的一点，是看四季度和明年的土地供应量是否会进一步加大，包括在高地价环境下，现房销售的政策是否会持续。

“目前限购新政还在窗口期，但相信接下来与之对应的信贷政策、土地出让政策、价格政策，都会有相应的调整，所以新政对市场的影响，主要还是看后续细化政策的跟进情况。”

没拿到地很遗憾，继续关注土地市场

景瑞地产投资总监 彭宇翔

彭宇翔表示：“本次土拍我们一共报了十几块地，颗粒无收，觉得特别遗憾。其中商办地块没拍到，住宅地块没摇到。商办地虽然离最后的成交价相差不大，但还是失之交臂。因为公司对地块有着严格的标准，宁可不拿地也不能拿错地。”

彭宇翔同时表示，景瑞地产的目标是今年在南京的项目增加到3个。有消息说，国庆后可能很快就会有地挂出来，希望今年可以有机会拿地。在积极拿地的同时，景瑞还关注二手项目，寻求二手项目并购。一二手并行的不仅是景瑞，大多数开发商的存粮都不多，招拍挂拿地难度太大，因此寻求项目合作、并购等也成了开发商拿地开发的重要措施。

联系我们

如果您有最新的楼市线索提供或在置业中遇到问题，欢迎向“快报楼市”微信后台直接反映。

热线：
84783461、84783658