



规划集中出炉,上市时间却未定

专家:地价逼近房价,限价政策是主因

近期,一波2016年以及2015年年底出让地块的规划集中出炉,这是否意味着年内将有一批新盘入市呢?

不少专家表示,这些楼盘的规划出炉的速度低于预期,且能否在年内入市仍是未知数。

现代快报/ZAKER南京记者 周彤



一大波楼盘公布规划

近期,不少项目的规划集中出炉,如河西金茂府规划、招商蛇口桥北G87规划公示、六合G86地块规划出炉、绿地正正方新城G44地块规划出炉、河西南华侨城G61整体规划出炉、五矿方山G57地块规划方案开始公示,此外,淳化万科G67和禹洲G71地块的规划也相继出炉。

记者统计发现,这一波规划出炉的地块中仅有河西南华侨城G61地块是2015年12月拿的地,此外都是2016年拿的地,其中最晚的是招商蛇口桥北G87地块,拿地时间是2016年12月。

2016年,南京经历了11场土拍,成功出让了63幅住宅地块,目前已经有江山荟、荣盛锦

绣澜山、保利西山林语、中南缙香漫、中南海棠集、中南熙悦、京奥港未来墅、绿地理想城等或将在今年上市。而更多的项目的规划已经进入公示流程。此外,首批现房销售地块的规划也已经陆续亮相,例如六合首个现房销售地块荣盛G86项目,麒麟首个现房销售地块新城G59项目等。

年内能否入市仍未可知

“去年推出的地块,除了一些已经面市的,大多数项目都已经公开了规划。”某大型房企营销负责人表示,但是不得不说,这些规划方案公布的时间比预期要晚得多,不少2016年初乃至2015年年底拿地的项目近期才出规划,这意味着不少房企对未来市场的预判比较纠结。“追求高周转的楼盘,一般来说拿地4个月左右规划就已经出炉。”

蓝风机构副总经理翁仲平分析说,开发商对规划方案的推迟公布主要原因是市场的不确

定性。“不管市场如何,规划方案肯定还是做的,但是开发商会根据市场的情况不断调整规划。”

但是,规划公示出炉却并不意味着项目年内就能入市。记者采访了不少已经公示规划的开发商营销负责人,得到的回答几乎都是,“规划确实已经公示,但是年内入市仍然不好说,毕竟地价很高,而限价太低。”

翁仲平也表示,尽管2016年拍的地块大多数公布了规划方案,但是否能在年内上市还是未知数。目前南京市房地产市

场的现状是楼市很火,房价很高,但是开发商的利润很低,因为地价太高,而限价太低。“应该说,麒麟板块的京奥港未来墅就是一个非常典型的项目。2.4万元/平方米的楼面地价,可是区域内的限价是3万元/平方米,每平方米几千元几乎就是建安成本,这个限价下房企几乎没有利润可言。其实2016年拿地的项目不少都面临着这个问题,因此从开发商来说,能否上市主要还是要看限价政策是否松动。”

金浦翡翠谷惊现“纸糊墙”?

开发商:这是新工艺 购房人:不认可

近日,现代快报接到南京金浦翡翠谷业主投诉,称金浦翡翠谷交付的房子外面墙体一抠就往下掉屑,看起来像是纸糊的。业主为此很是闹心,“这样的房子还能住吗?会不会有什么安全问题?”

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊



业主:外墙是“纸糊的”,一抠就掉

“前段时间去金浦翡翠谷收房,发现外墙上到处都是破损的地方,有些地方随便用手抠几下就能看到墙里面的网格布,整个墙看起来就像是纸糊的。”业主刘先生于去年底购买了金浦翡翠谷的房,“本来今年3月31日就交付给我们的,但现在小区根本达不到交付标准”。

刘先生带着记者绕着小区走了一圈,记者发现小区内几乎每栋高层上都贴着好些个“补丁”。“那些白色的填补痕迹就是墙体破损以后进行的修补,但看过‘纸糊’的外墙后,这种房子我们真心不敢住。”

记者走近敲击外墙后,的确能够听到空洞的“空空”声。刘先生告诉记者,他也咨询了一位专家,据说这种外面墙不是传统的石膏墙,而是采用国家提倡的节能环保材料,为的是隔热保温,不过这种工艺技术如果在施工中不按照相关标准进行施工,会带来

不同程度的安全隐患。

业主纷纷表示,买房是为了住一辈子,但是这样容易破损的墙体,以后恐怕难以抗拒风吹雨打。

专家:施工方管控环节或存漏洞

就此,记者也采访了南京一位建筑施工的业内人士。他告诉记者,小区外墙面应该是采用新型材料保温外墙的做法,专业术语叫“仿石涂料外墙”。与传统的石膏墙相比,这种新型墙体由原来的VT保温材料变更为HBL聚氨酯板,变更后保温墙的外墙热阻值都变高很多。

“因为这是新技术,比较难把握。所以在施工环节上,施工方必须具备相关资质与施工经验才可施工。但现在外墙面出现不同程度的裸露,说明在施工过程中存在相关环节的漏洞。”

而在修缮现场,针对墙体上众多的“补丁”,一位施工人员对记者表示,这是因为外墙面起鼓,不好看所以重新调整,至于为什

么墙面一碰就会掉落残渣,工作人员无法解释。

政府部门:已要求开发商负责整改

记者就此采访了雨花台工程质量站相关负责人,对方表示已经对此项目进行实地考察,发现该项目1-4层外立墙的观感局部较差,HBL聚氨酯板保温板拼接度存在尺寸偏差,局部处理不到位,局部不够平整,责令建设单位进行整改。

截至发稿前,记者联系到金浦翡翠谷的开发商一名负责人,他承认,由于技艺难度和技术方面的原因,公司在施工环节的管控上确实出现了问题。但负责人表示,下一步他们将会依据住建、质监等部门的检测结果,以此为依据,对外墙面进行修缮工作。

记者了解到,目前开发商给业主提出的整改方案是哪里有空鼓,就修缮哪里。对此,业主们表示没法接受,担心以后墙体存在更多的安全隐患。对于事情的进展,记者将继续关注。

“金三银四”楼市成交量同比降近7成

专家:调控政策或不再升级

据网上房地产统计,今年“金三银四”南京楼市共认购19923套、成交9682套房源。与去年同期34596套的认购量以及29804套的成交量相比出现大幅下滑。江宁、城北、浦口、溧水等板块成为“金三银四”的成交大户。对此,专家表示,调控政策已经初步见效,未来或不会迎来新一轮升级。

见习记者 丁智远 现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

据网上房地产统计,今年“金三银四”期间,南京楼市共认购19923套、成交9682套房源。与去年同期认购34596套、成交29804套的数据相比,认购量与成交量分别下跌42.41%以及67.51%。

受限购政策影响,从上市量来看,今年“金三银四”期间也只有51家楼盘推出13414套房源,与去年102盘推出18319套房源相比,上市量下跌26.78%,推新盘数量更是锐减一半。

从各板块来看,“金三银四”期间江宁板块以认购4980套的总量排名第一,紧随其后的是城北板块,溧水和浦口板块并列第三,河西排名第四。

“金三银四”期间,在认购量最高的江宁板块,除了万科翡翠公园3月份领取的销许均价比前期微涨了142元/m²外,其他楼盘的销许价格都与前期持平或出现小幅下跌。其中,龙湖春江郦城和新城保利天地分别比前期的29495元/m²、16774元/m²下降了5元/m²和503元/m²。

此外,包括河西板块的北辰旭辉铂悦金陵、城南板块的万科九都荟、溧水板块的中南锦苑、江北板块的新都雅苑和城北板块的招商1872公园里

在内,南京多家楼盘销许价格与前期相比小幅下跌。

另一方面,溧水板块异军突起,占据了全市13%的认购量。其中,4月24日开盘的溧水万达广场,销许均价为11495元/m²,共推出416套房源,当天共有7120组意向客户参与摇号,客户房源比为17:1,购房难度系数排名南京楼市前列。

针对“金三银四”南京出现双量齐降的情况,中国指数研究院南京分院总经理曹旭东表示,这主要还是受到调控政策的影响,不少人失去了购房资格。

至于出现江宁、城北、溧水、浦口等板块占据全市认购榜单前列的情况,曹旭东分析原因认为,一方面由于这几个板块有房可卖,而主城区几乎已经无房可卖,另一方面是因为这些板块的房源整体价格偏低,不会抬高南京楼市的整体房价,因此物价局也愿意给开发商发销许。

对于南京楼市后期发展,他认为,目前限购政策基本已经到顶,只有在房价仍然得不到有效遏制的情况下,政府才会再度升级。就目前的情况而言,如果南京楼市继续保持稳中有降的态势,政府可能不会进一步升级调控政策。