

# 纯新盘“一成首付”去库存 江北多盘推出购房优惠

进入2018年,楼市调控政策继续深入,去年在南京楼市推盘量、上市量均为主力的热门板块江北楼市,今年却似乎和去年有些不一样了。1月26日,江北直管区豪装新盘御澜府祭出“一成首付”大促,成为今年浦口首个“一成首付”的住宅项目,在南京购房置业圈中引起一阵热议。

现代快报/ZAKER南京 见习记者 姜彬彬

## 20多万即可购房 御澜府推“一成首付”

作为江北高新区的纯新盘,御澜府去年11月8日首开371套住宅,销许均价25800元/㎡。截至记者发稿,根据南京网上房地产数据显示,目前御澜府总成交套数为186套,可售房源还有49套。这意味着该项目开盘至今两个多月,仍未完全消化。

1月26日,御澜府在其微信公众号中发文,正式推出“一成首付”活动。据了解,此次“一成首付”并不针对所有房源,只包含在售3~5、7~10号楼的部分房源,但90㎡、113㎡、129㎡、141㎡的户型都有。根据要求,置业者只需最低准备20多万购房款,另外将剩余的首付款在签订合同后的一个月内还清即可,相当于是首付“延期付款”。

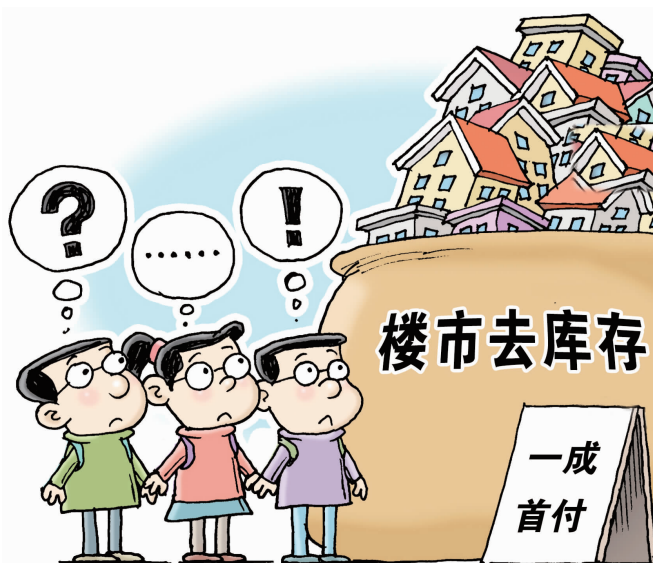
据置业顾问介绍,御澜府此次推出“一成首付”,主要原因是年底促销。不过据记者了解,虽然御澜府项目整体品质较优,但25800元/㎡的销许均价,几乎较周边贵出5000元/㎡,一江之隔的另一个项目新房毛坯销许均价仅为16000元/㎡,给项目销售带来诸多难题,开发商整体去化压力也相对较大。

## 超15盘齐推优惠 江北楼市出现降温

事实上,“一成首付”并非什么新鲜事。此前,南京多家公寓项目、六合以及一些远郊的楼盘也都曾推出过“一成首付”的活动。此次御澜府作为江北直管区的住宅项目,推出“一成首付”,成为了今年浦口第一个大促住宅盘。

当然,随着楼市调控政策的持续,江北楼市出现降温的远不止御澜府一家,年底冲量的楼盘也远不止御澜府一家。去年十月底,浦口北江锦城推出108套房源,迄今为止卖出2套,去化率1.9%;11月11日,桥北一老盘推出536套住宅,至今去化40%;12月16日,江北荣耀府推出364套房源,截至目前仅卖出64套,成交比例仅有17.6%。就连一向开盘即卖完的江北“热盘”华润国际社区,最近的一次开盘当日也没有全部卖完。

春节将至,江北多盘去化却不甚理想,为了促进销量,快速回笼资金。日前,江北多盘开始给出不同类型的优惠政策。据不完全统计,以御澜府为代表,目前江北有超过15家楼盘(含公寓)释放出优惠消息,“一成首付”也不止御澜府一家(详见右表)。



视觉中国 供图

### 专家

## 供应量增加导致降温 “低首付”只是开发商促销手段

那么,是什么原因导致近期江北楼市这么多楼盘推出降价优惠甚至“一成首付”活动呢?是江北楼市开始降温,新房卖不动了吗?

记者随即致电南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远博士,孟祥远指出,随着今年楼市调控政策的持续和深入,江北作为近年南京房价上涨较快的板块之一,市场确实存在一定的降温现象。

孟祥远认为,江北楼市近年来涌入大量新盘,市场供应量不断上升,置业者的选择不断增加,一些地段较差、项目配套不太完善、户型设计不太占优的项目就会相对不占优势。同时由于市场调控,投资者逐渐退场,江北楼市自然有所降温。

另一方面,孟祥远还指出,受限价影响,原来江北存在大量低价盘,新房价格较周边二手房普遍有3000~5000元/㎡的差价,但随着区域内限价低价盘的售罄,新盘价格普遍较高,有些新盘价格甚至比周边二手房高出3000元/㎡以上,这就导致新房去化速度较慢,只能采取一些优惠和“低首付”促销手段。

对于“一成首付”,孟祥远表示这其实还是开发商的一种促销手段,首付没变,只不过允许首付“延期付款”而已。“江北很多推出优惠措施的项目都在纯新地块,具体销量和价格还需市场进一步检验,置业者购买还需根据自身需求仔细考虑。”

## 近期释放出优惠消息的江北楼盘(含公寓)一览表

项目类型	项目名称	优惠详情
住宅	御澜府	首付一成,剩余两成签约后一个月内交清
	嘉恒有山	首付1.5成
	山水云房	部分特价房单价直降3000
	王金鑫宁府	全款购房总价优惠一个点
	北江锦城	认购总价直减5万
	荣盛鹭岛荣府	大量特价房
	威尼斯水城	到场享指定优惠
	通宇林景尊园	预计首开全款优惠5万
公寓	毅达汇创中心	首付一成仅9万,18年3月补齐剩余4成
	东骏悦府	首付一成,4种优惠
	紫晶未来城	预计首开首付一成
	宝隆时代广场	首付15万
	弘阳时代中心	少量特价房
	东方万汇城	98折、全款额外优惠
	明发财富中心	到场享指定优惠

## 1月份南京成交5865套二手房 同比微跌0.6%

据南京网上房地产数据统计显示,截至1月31日,南京市二手房共成交(不含溧水、高淳)5865套,而去年同期成交量为5904套,同比下降0.6%。业内人士分析表示:“受政策、贷款利率、天气等因素影响,二手房市场在春节前有些疲软。”

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹

## 二手房成交同比微跌0.6%, 中介门店放假节约成本

根据南京链家数据分析,1月22日—1月28日二手房共成交1353套,创周成交量的新高,环比1月15日—1月21日的1241套上涨9.0%。从房价来看,上周二手房成交均价为31405元/平方米,环比下滑0.5%。其中,鼓楼区涨幅显著,为9.7%。南京天居房地产经纪有限公司李媛表示,从全南京二手房成交情况来看,2017年以来,限购、限价等多重调控政策影响下,南京新房上市量有限,买到机会有限,上周二手房成交量上涨得益于一些新房市场置业者开始转向二手房置业。

记者走访发现,目前也有一些小门店关门、放假的现象,而这种情况在往年也很常见,“大多数中介门店提前关门放假,有一部分是因为今年难得一见的大雪,还有一大部分中介公司是为了节省更多的成本,备战春节后的市场。”业内人士分析道。

## 专家:新年期间二手房市场不被看好

“年前二手房市场会越来越冷清,尤其是2月份来访问量将会更少,不少二手房中介门店开门一天都没有来访问量,与此同时,不少房主也并不看好一二月份市场,纷纷表示等到年后再出售房源。”一位二手房中介经理对记者表示。

有业内人士称,随着春节的来临,二手房的成交量、挂牌量下跌是可以预测到的,这跟市场环境有关系。但是,从今年市场情况来看,不仅是一二月份二手房会呈现疲软态势,接下来的3月份成交量同比去年也会有所下降。

对此,李媛也表示,受市场调控政策影响,在极其冷淡的市场情况下,一些中小型中介公司一个月一天都没成交。“因此,不少二手房中介节约成本,选择提前开启‘放假’也可以理解。”

## 2018中国“美好生活”品牌计划 盛大启航

1月23日,由乐居财经发起推出的2018中国“美好生活”品牌计划正式启航。在新浪财经《上海证券报》、中房网的支持下,在中国房地产业协会、全国工商联家具装饰业商会、中国建筑材料流通协会、中国物业管理协会的共同指导下,该计划将面向房产、家居、物业行业,深度挖掘和表彰为建设人民“美好生活”而努力奋斗的卓越品牌企业,为实现中国人“美好生活”奋斗目标贡献力量。

由中国首席地产财经信息平台乐居财经发起推出,新浪财经、新华社主管权威财经日报《上海证券报》和中国房地产业协会官方网站中房网鼎力支持打造,该品牌计划将围绕现代美好生活中“品质、智慧、和睦、健康、责任”五大内涵,发现和培育能够代表当下中国三大产业实力的新时代

品牌。同时,全程引入CRIC克而瑞、中房研协等专业调研机构,以科学数据体系作为支持。

房产、家居、物业企业成功加入2018中国“美好生活”品牌计划后,将享有由该计划的发起方、支持方等共同提供的十大权益,包括授权使用“美好生活”品牌计划进行企宣,参与“美好生活”品牌计划企业巡礼系列报道,在品牌计划联盟媒体核心资源中高频亮相,优先参与由“美好生活”品牌计划发起组织的各类线上线下活动等。另外“美好生活”品牌计划专家委员会也将向企业进行资源开放与指导建议。

2018年中国“美好生活”品牌计划将以强大的传播覆盖力、资源开发力、平台整合力和品牌影响力,传递美好,共赢未来!

杜磊