

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

编辑部外传

相信谁?

去年某月,国内某品牌房企在宁精心打磨之作公开亮相,开盘当周热销300余套,成楼市黑马。时人奔走相告。3个月后,该盘身居南京退换房累计换手套次排行榜前十。又逾月,传该盘为政府提供数百套低价回购房。时至今日,南京官方网站显示该楼盘累计成交量其实仅占总量三成。

上周选题会上,《金楼市》记者编辑不约而同地谈到这个话题,而且不约而同地发现了这样一个问题:翻开网上房地产,“退换房换手套次排行榜(90天)”上,高居退换房前十位的楼盘与数月前楼市热销楼盘多有雷同。各楼盘90天内的退、换房少则四五十套,多则上百套。更有楼盘累计退换房已逾千套。(何谓退换房换手套次?官方解释的“换手”指楼盘认购注销或成交注销,认购注销次数和成交注销次数的和是一定时期内该楼盘的换手套次。)

简单理解,换手套次越多,则意味着房源认购后甚至签约后却又反悔

的购房人越多。采访中,有业内人士对此一语道破天机:如果换手套次过高,则注销了认购或成交的“购房人”很有可能是开发商的内部人。“左手卖右手买制造热销现象,继而再注销认购,卖给慕名前往者。”

编辑部热线中常能听到购房人各种抱怨,其中冲着开发商的超低价赶到现场,大呼降价声原来只是噱头的不在少数。

所以,选题会上,大家达成的共识是,时下日认购量逾200套的数据中,有几成是真货,不妨静候数月查查各楼盘的退换房换手数据。数字说话最可靠:2009年南京商品住宅上市量的保守预测是450万平方米(比2008年少了三成),算上积压的500万平方米,再扣除1-2月已上市的重叠部分,全年住宅待售总量至少在800万平方米以上。而2008年一年南京只卖了400余万平方米。话又说回来,若还有开发商热衷于玩深浅不一的噱头,他们失去的恐怕不只是买家的信任和市场时机。

快报记者 杨连双

房价打折了,楼盘品质会不会也打折?

3·15《金楼市》启动 楼盘“质价”大调查

最大心结 会不会质随价降

上周,《金楼市》“收房面对面”专家组为某楼盘3名业主免费验房。验收结果显示,几套房子存在各不相同的问题。

以01栋5楼的业主倪先生家为例,验出的6个主要问题中,有4个是与“节省用材”有关。比如:室内可视对讲设备没有安装到位、南阳台空调孔暴露出来的保温层厚度仅1厘米左右、客厅阳台推拉门变形等。而对于1楼的业主来说,还面临安防问题。记者在现场看到,1楼的住户门窗等位置并没有按照安防要求设置。而国家住宅设计规范3.9.2明确规定,底层外窗或阳台门、下沿底2米且紧邻走廊或公用的门窗屋面上的门和窗应采取防卫措施。

记者注意到,春节后业主投诉中暴露出来的问题也十分严重。比如去年底,南京一家开发商在没钱买树建设新楼盘景

观的情况下,居然“偷”其早两年开发的楼盘中的几棵大树。

“房价降了,这对于老百姓来说确实是好事,但如果楼盘品质也跟着打折,吃亏的还是咱们业主。”担心房屋质量和品质随着房价下降,已成了不少老百姓买房时的又一烦心事。

降价=降质?

谁在动歪念头

一位长期担任甲方总工程师的朋友透露,开发商如果想工程上“做手脚”,控制成本,基本上有三大块空间:

首先,就是在电梯间、楼梯间等公共空间降低装修标准,因为这种部位没有硬性标准,可操作空间比较大;其次,就在道路、绿化、智能化上面减少成本,比如将原本规划的名牌树种换成普通树种,再在草木数量上缩减,毕竟景观上可挤压的水分很大;最后,则是在保温节能上压缩成本,比如将保温板换成保温砂浆,或是降低保

温层的厚度,再如将断桥隔热型材换成普通铝合金等。就目前的市场状况,他认为,开发商最多在前两个方面做些手脚,因为现在商品房质量监管比较严,尤其是高端楼盘,一般还不会动这方面的念头。

降价≠降质?

谁在提升性价比

记者调研市场时发现,开发商平衡“价格与质量”有三种情况:降价又降质;提质不加价;提质再降价。对于侧重于提高性价比的楼盘,值得我们赞赏。

宁南的仁恒翠竹园就是一个典型,其案场经理朱经理介绍说,在降价潮下,翠竹园三期依然为业主处处“舍得”,三期均价为1.18万元/平方米,为了让业主感受物有所值,三期的围墙全部使用钢化大理石,这不仅在宁南少见,整个南京楼市也难得一见,光是这项投入的成本就已超出1000万元。同处宁南的君悦湖滨,品质细心

研磨,光是每位业主的入户门就与普通小区不同,这扇防盗门价值超过万元,业主甚至可以用手机开启。努力提高性价比的楼盘还有新江东板块的金地名京。

真金不怕火炼

3·15“大体检”来了

针对楼市的这一特殊情况,《金楼市》3·15重磅出击,在南京楼市展开“楼盘体检”行动。本次活动针对当前市场上面临交付和刚交付的楼盘,在江宁、江北、东郊、河西、城中这五大板块中分别挑出读者报名最多的5个楼盘,邀请政府质量监督部门、建筑专家、媒体以及购房者共同介入,现场全面检查。同时,面向这些楼盘的业主征集收房中所遇到的问题,针对当前楼盘存在的共性问题进行披露。

快报记者 刘果 费婕

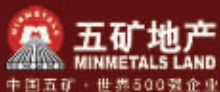
报名电话:
84783545 84783628
84783529 84783629

東方·龍湖灣 LAGUNA BAY

江宁稀有电梯多层, 地铁现房
特惠房源 4500 元/平方米 限时抢购

海事学院站

与别墅共享湖光山色, 二期别墅湖语山即将推出。敬请期待!



【温馨提示】特价房活动时间: 2009年3月1日至18日。期待您的参与, 详情请咨询东方·龙湖湾售楼处, 活动最终解释权归开发商所有。

投资方: 五矿建设有限公司香港上市公司股票代码000630
现场销售中心南京市江宁区龙威大道1号
开发商: 龙湖南京置业有限公司 全案代理: 蓝风机构 市区展示中心南京市中山南路1号售楼部

VIP: 52231766 52711606
http://www.longhuwan.com/