



跑了三天江宁,买房人恼了——

没房源,价畸高,不开盘等什么?!

一直以来楼盘众多、上市量大的楼市“铁三角”之一江宁,近期几乎无房可卖。

这个现象不是偶然。细心的购房者发现,从去年11、12月起,江宁楼盘在售完存量后,便放慢了开发和推房的节奏。一批新盘,更是迟迟不开。

记者在调查采访中发现,大多数江宁开发商都把重点销售计划放在一季度后甚至下半年,而为数不多的几家在售楼盘,动辄过万的房价也令工薪购房者望尘莫及,不禁令人生出高价捂盘的猜疑。

江宁集体“捂盘”

“跑了江宁三天,居然找不到一套适合自己的房子!”岁首年初,不少准备置业江宁的购房者纷纷表示找不到好房。按照他们的说法,不是没有新房源,就是房价畸高。开发商好像都在等着什么。

江宁开发商的确在等。“市场不好,现在降价又看起来很奇怪,更何况,今年江宁还有不少利好要兑现,大家都按兵不动。”江宁一位不愿意透露姓名的开发商告诉记者,四五月会推出部分房源,但主体销售计划会放在下半年。

记者调查发现,做类似打算的开发商并不少。除了江宁一号、百家湖国际花园、21世纪国际公寓等在售楼盘,原本准备春节前后推出房源的东渡国际青年城、瑞鸿名邸、亚都天元居、高尔夫国际花园等楼盘,目前仍没有明确的

开盘时间表。盛传将于4月开盘的万科金域蓝湾,至今售楼处还没有正式公开。直接受惠于地铁1号线南延线的武夷绿洲,在去年上半年售完存量后,一直没有新房源推出。恒大绿洲最后4幢房源,也刚开建。备受关注的融侨世家、骏景华庭、紫气云谷等新盘,亦没有明确的开盘意向。

在刚结束的2月,江宁板仅有315套住宅成交,创下近5年来最低。不仅与以往每月2000套左右的成交量相去甚远,也仅相当于同月江北板块成交量的1/3。

“卖得少,是因为房源上市量有限。”易居中国市场部经理王鹏一语中的。

而在搜房网统计的3月份上市新盘中,江宁仅6家楼盘将推房,且以酒店式公寓、小户型为主。

苦等价格“标杆”

不约而同地“捂盘”,被不少业内人士定义为苦等万科。

万科恒大都是2007年进驻江宁的品牌项目,一度被当地楼盘视作带动板块价格的标杆。但2008年9月底,恒大绿洲率先低价开盘,毛坯均价4600元/平方米,全装修5700元/平方米的定价,让所有江宁开发商大跌眼镜,也让曾经的牛首山河地王、楼面价达

3278元/平方米的万科金域蓝湾根本无法开盘。到2009年初,万科官方宣布雪藏金域蓝湾。

但经历过2009年“非理性的下半年”后,如今的江宁已不可同日而语。“当初低价倾销的恒大已经IPO上市成功,恒大绿洲春节前最后一批房源的均价高达8600元/平方米,与金域蓝湾一河之隔的21世纪国际公寓,高层住宅均价则高达1.2万-1.3万元/平方米左右。新盘金域蓝湾的售价,将对整个区域价格体系产生影响。”这位不愿意透露姓名的江宁开发商告诉记者,恒大绿洲的最后4幢住宅、新盘骏景华庭、21世纪国际公寓的新房源以及武夷绿洲的雪藏房源,都将视万科而动。甚至,科学院板块的融侨世家、将军大道上的紫气云谷等2010年江宁重磅级新盘,也将金域蓝湾视为最关键的定价参照物。而一旦江宁板块价位重新确立,南京八区的价格梯度又要重新洗牌,不亚于河西江湾城对全市的影响。

而据记者了解,最近刚刚更改了规划的金域蓝湾,在此前高层住宅的基础上,新增加了洋房、联排别墅等物业形态,定位更高端。

也等政策“落地”

事实上,让开发商有勇气等下去的,还在于大多数开发商的不差钱。

据南京网上房地产统计,去年江宁共销售了商品房213.93万平方米,销售金额高达123个亿元以上。巨额回款使开发商有底气等。

“另一个重要原因是,春节前后政策频出,中央和地方都有调控政策出台,但两会还未结束,这只政策的靴子还没有落地。”利源集团一位负责人坦陈,无论是利好还是利空,政策落地后,全年基调才算明朗,再定销售计划也不迟。

也有开发商直言,2010年江宁许多规划上的利好都会兑现,所以开发商不怕等。而据记者调查,在商业配套方面,金鹰天地、1912有望年内开业,如21世纪国际公寓等楼盘还会引进大型商业综合体;今年5月,地铁1号线南延线将通车,十几家楼盘将成为名副其实的地铁盘;而连接火车南站与禄口机场的机场轻轨线即将开建,这条轻轨经过将军大道、机场路,不少楼盘将受益。

快报记者 杨连双



碧瑶花园

One Baguio Garden Three Living Dreams

一个碧瑶花园 三重居住梦想

1.28超低容积率——舒适之梦想/65%超高效节能——绿色之梦想/著名品牌超五星装修——品位之梦想

从来没有想象过这样一种生活愿景:最舒适的低密度居住尺度表达出身份的与众不同;完美秉承绿色节能环保理念,体现出一种高尚的责任感;超五星精装让居家品位一览无余。舒适、绿色与品位——这就是我的碧瑶花园,我的三重居住梦想!

品鉴热线 **(84701188/84726455)**

● 项目地址:奥体中心乐山路189号(地铁1号线奥体中心站3号出口南面约300米)
 ● 开发商:南洋地产(南京)有限公司 ● <http://www.baguio.cn>

本广告案仅供参考,最终以售楼部公示为准