

南京房价已经“上涨”

城中有楼盘“逆市”涨价,专家:降价没人买,撑不了多久;

天气逐渐转暖,和南京楼市的骤然转冷形成了鲜明的反差。在江北一楼盘对几套为数不多的尾房“祭”出买房送车的老招数之后,市场房价究竟有没有降?“楼市新政的效果到底如何?记者以买房人身份经过了一番调查,发现4月份领证之后的在售楼盘“房价止涨”已经是楼市的一个常态,但开发商却没有一个说“要降价”的,坚持选择了“死扛硬扛”的策略。

»开发商与新政的PK

江北:我们这里没优惠

售楼小姐:你觉得打折会好卖吗?

【典型楼盘】锦绣华城 1.1 万元/㎡,天华绿谷 1 万元/㎡

在江北的威尼斯水城,旭日爱上城两大楼盘最高降幅至 700 元/㎡之后,太平宝邸楼盘也对 238 平方米的大户型尾房买房就送 9 万元汽车。在这三家楼盘“明降”“暗降”之后,历来“见风就转向”的江北楼市应如何?

“均价 1.1 万元/㎡,户型有大有小、75、90、100 多平方米的,各种套型房子都有。”江北大华锦绣华城楼盘的售楼小姐开口就报出了单价,记者问:“不是有的楼盘开始降价了吗?你们还卖这么贵?”售楼小姐笑着说:“不好意思,我们没有任何优惠,要不你过段时间再问吧?”

另一家江北的天华绿谷楼盘,昨天也是高房价坚挺。一名售楼小姐说,现在售价在 1 万元/㎡左右,没有任何打折和优惠。记者很疑惑:“其他楼盘都有优惠打折活动啊,你们怎么没有?”这名售楼小姐反问记者:“你觉得打折会好卖吗?我们的房子离地铁站只要走 2 分钟,犯不着打折,威尼斯水城打折是因为它离地铁站要走 20 分钟呢!”

城西:我们的房价最抗跌

售楼小姐:我们还涨了 500 元/㎡

【典型楼盘】凯润金城 3.1 万元/㎡,城开御园 3.3 万元/㎡

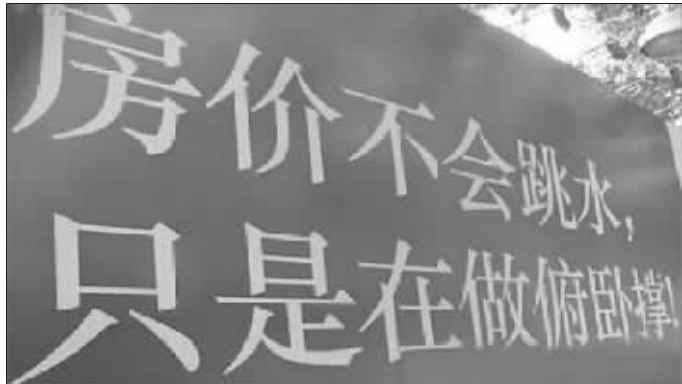
从来都是以抗跌性最强闻名南京楼市的城中楼盘呢?这次怎么样?“呵呵,没有降价,我们一直就没有优惠,均价在 3.1 万元/㎡以上,最近还涨了 500 元一平方米。”长江路上的凯润金城楼盘,一直在叫卖小户型的酒店式公寓,昨天一名售楼小姐笑着说,城中的房价一直很抗跌的,没有任何降价的考虑,“即使你一次性付款也没优惠的。”同样,城开御园楼盘也显示,目前他们的售价依然是 3.3 万元/㎡左右,商业贷款 99 折,一次性付款 97 折,“还有一套 150 多平方米的房子,价格在 3.2 万多元/㎡,你要吗?”

仙林:只有一些尾房

售楼先生:房价正常,最多优惠 200 元/㎡

【典型楼盘】仙龙湾山庄 1.5 万元/㎡

仙林板块的楼盘向来是“藏在深山之中”,多给人以动静不大的印象。4 月上旬开盘的仙林仙龙湾山庄楼盘,目前还有四五十套房源在售,现在的价格呢?一名售楼先生说:“一直和开盘时候的房价差不多,很正常,没什么变化,在 1.5 万元/㎡左右。”他说,因为他们卖的是多层的住宅房源,相对附近楼盘肯定要贵点,现在也没啥优惠,“一次性付款可以给出 200 元/㎡的优惠,其他没什么折扣了”。



严厉的新政之下,开发商还有当年的底气吗?

城南:很抗跌,但没上涨环境了

售楼处:每天都有认购,卖一套少一套

【典型楼盘】雅居乐 1.9 万元~2.1 万元/㎡

偏处于城南板块的雅居乐楼盘,去年连续的五六次涨价,让多家楼盘“羡慕”不已,今年呢?这家楼盘的销售负责人告诉记者,现在均价继续维持在 1.9 万~2.1 万元/㎡的样子。还会像去年那样轮番涨价吗?该负责人笑着说:“现在没有涨价的环境了,就这样挺着卖吧,本身项目就快卖得差不多了,现在天天有认购,卖一套少一套了。”

河西:老盘新盘很多,跨2万元/㎡不容易

售楼小姐:我们真的没有降价哎

【典型楼盘】宋都美域 2 万元/㎡

比起江北的快速变脸来说,河西的房价涨跌素有南京楼市“风向标”之称,这次政策的大力调整,对它们影响大不大?“我们真的没有降价哎,还是卖到 2 万元/㎡啊!”河西宋都美域楼盘的一名售楼小姐在记者的再三追问之下,一个劲地说:“现在就是这个价,一次性付款 98 折,贷款 99 折”。

河西的碧瑶花园楼盘称将在 5 月份开盘,售楼处给出房价的回复是“价格在 2.5 万元/㎡之内”,并强调说“这是精装修的房价”不过,有消息灵通人士表示“碧瑶花园已经将价位拉低到了 2.3 万元/㎡左右,预期明显降低了”。来自市场的信息是,17 日河西对外开卖的三家楼盘售价没有一家超过 2 万元/㎡的,这和 4 月初房展会上普遍给出“不低于 2 万元/㎡房价”的预期要大降低了。另外,保利地产定于 6 月份开盘的香槟国际也明确表示“不做价格领跑者,售价肯定不会最高”。

江宁:有标杆挺着,我们不会降

售楼先生:现在买,比开盘少 1%的优惠

【典型楼盘】金陵蓝湾 1.6 万元~1.7 万元/㎡

江宁楼盘众多,在 4 月 10 日万科金陵蓝湾摇号决定买房人的疯狂举动之后,一些原先喊着要开

的楼盘突然偃旗息鼓了,难道心里发虚了?“都是一些 167 平方米左右的大户型在售了。”金陵蓝湾楼盘一名男性置业顾问介绍说,现在售价在 1.6 万元~1.7 万元/㎡之间,一次性付款优惠 2 个点(2%)或直客式贷款也可以优惠 2 个点,优惠已经收缩了,开盘最多是 3 个点的优惠,现在已经少了 1 个点的优惠,“因为大户型的景观资源很好,比之前卖的房价还要贵一点”。

其他一些楼盘呢?继 21 世纪国际公寓直降 2500 元/㎡(从 1.6 万元~1.7 万元/㎡的高价下滑)之后,多数楼盘对江宁的房价持看多态度。文鼎雅苑楼盘春节此前接受客户登记时,给出的参考房价是 8000 元/㎡左右,前天对登记客户给出了 9000 元/㎡的认购价格。有楼盘甚至表示:“现在我们不开盘,是在观望后续的政策,当然有万科这样的标杆楼盘挺着这个价格,我们肯定也不会降的,顶多预期低点吧。”

【观点】

买房人已“潜伏”,高房价撑不了多久

“江北楼盘降价也没人买,反而让开发商学乖了,不硬扛着高价现卖了。”南京中原地产市场研究中心总监张君说,不管怎么说,从 17 日以后南京楼市的数据分析来看,房价已经下降了 5%~10%,江北的 92 折、95 折楼盘就是很好的一个说明,江北房价是明降,河西房价的预期走低是暗降,看看河西那些高喊开盘售价 2 万元/㎡以上的楼盘,现在开盘的实际售价也就是在 1.9 万元/㎡以内,开发商这种心理预期房价的下降,也有一个 5%的降幅。

张君说,其他区域的楼盘房价目前虽然没有降价的,但应该用“不涨就发降”的观点来看待,一开盘就涨价,一开盘就降价,排号人多吃一些摇号的现象,因为政策的原因得以快速消失,开发商已经缺乏了继续涨房价的支撑点,既然停止涨价了,那反过来说明开发商的预期也跟着买房人的预期回落了,相信“后期房价的适度回调将是必然的”。

“买房人选择了‘潜伏’,开发商硬撑房价也是一时之举。”南京广厦业新联广市场总监唐登洋认为,在一个没有买房人“拥护”的房地产市场里,没有稳定的成交量来支撑,很难想象这样的房价坚持不降还能撑多久。 快报记者 尹晓波

»买房人和开发商的PK

新政让不少买房人进退两难,律师——

首付五成交不起 退房不算违约

“没办法,首付付不起了,我要退房!这种情况下,我交给开发商的定金还能要回来吗?”今年 2 月份,洪先生买了城北一家楼盘的新房,单价 1.3 万元/㎡,120 多平方米,房价近 160 万元,当时支付了 30%的首付款,现在突然就被银行以二套房要求再交 20%的首付款,不补足首付的话,就不予放贷,昨天他无奈地对快报记者提出了相关疑问。

买房人问:

5 成首付交不起,退房行不行?

洪先生说,当时买这套房,就是属于你们媒体所说的“恐慌性购房”,就怕房价还要继续大涨下去,一咬牙就买了,首付款也是东拼西凑的,可是,现在买了房子,真的很懊恼,恐怕房价跌下去啊,跌到 1 万元/㎡的话,我就要损失三四十万元,天天寝食不安的,这日子过的,尽是给房子折腾的!

麻烦事来了,因为洪先生是改善型住房,之前有一套小房子已经贷过款,被开发商和银行要求补足 50%的首付款,否则不予放贷。“我到哪里再去再凑 20%的钱?要三十多万呢,看来只能退房了,开发商会把钱退给我吗?”洪先生将这一想法和开发商一说,对方表示按规定来,言下之意想退钱很难。

同样,一些在 3 月份买房的人群中,不少人的银行贷款还没办下来,和洪先生一样萌生退房想法的购房者大有人在,买房人王先生说,他 3 月份买了河西的一套住房,因为房子还没有“封顶”,组合贷款总共 80 万元,公积金管理中心和银行一直没有批贷,而自己也属于改善型的“二套房”,现在政策严格执行的话,他的利率就要提高到 1.1 倍,生活的秩序将被彻底打乱,一个月工薪阶层每月要多还五六百元,有点吃不消,退房可以吗?

“主要是看房贷新政之前开卖的楼盘多不多,如果多的话,这种要求的退房人不在少数。”南京市住建委房产系统的一名工作人员表示,在这次“二套房贷”“国十条”的新政出台之前,南京市场上的开盘楼盘其实很少,4 月 17 日开盘的 8 家楼盘是在知晓新政前提下卖的,“现在因为贷款办不下来要求退房的投诉,我们还没有接到,由此判断不会太多”。

对此,有房产业内人士表示,现在一些房贷还在办理之中,在“认房”还是“认贷”的说法没有明确之前,很多买房人也在拖,而开发商在退房上也表现得较为含糊,尤其是在这样的市场敏感期,也不太会轻易答应买房人的退房请求。

快报记者 尹晓波

退还受害人。”

蒋军说,由于国家政策的调整,购房贷款的首付比例要提高相应的成数,从而导致了商品房购买人无法获取贷款,“因为这种情况致使购房人买不了房的,应能归咎为买房人违约,买房人可以依此条规定请求解除合同,并不需要承担违约责任,定金也可以退回。”

【市场调查】“退房族”多不多?

类似以上这种情况的“退房族”多不多?一家商业银行人士解释,在他们办理的几个楼盘中,已经发现了几起借贷人是因为“二套房”被要求提高首付的,但目前还没有提出退房要求。

该人士说,正常银行贷款要视楼盘的建筑进度来定,一般是房屋“封顶”就会办理,如果一些楼盘没有“封顶”,不光是商业贷款,连住房公积金贷款也放不下来,这就影响了审批通过时间,会按照二套房的要求提高首付和利率。“现在其实我们也在等‘认房不认贷’是否实施的通知,真那样的话,一些‘二贷’的改善型购房人,若手上没有其他房子了,即便贷过款,也不会被认作二套房的。”

而在这次新政出台之前的 4 月 10 日、11 日,江宁的万科金陵蓝湾连续开盘推出了 697 套房源,昨天南京网上房地产的数据显示,这家楼盘可售套数还有 74 套,而楼盘换手率达到了 6.3%,这就说明有 44 套房源(697 套×6.3%)被更名了。由此,业内认为“退房族”也有这么多的人数。不过,万科南京公司相关人士表示,这些换手率是直系亲属之间增减名字的,并没有什么退房现象,而目前在售的房源也都是一些 160 多平方米以上的大户型,也不是退的房源。

“主要是看房贷新政之前开卖的楼盘多不多,如果多的话,这种要求的退房人不在少数。”南京市住建委房产系统的一名工作人员表示,在这次“二套房贷”“国十条”的新政出台之前,南京市场上的开盘楼盘其实很少,4 月 17 日开盘的 8 家楼盘是在知晓新政前提下卖的,“现在因为贷款办不下来要求退房的投诉,我们还没有接到,由此判断不会太多”。

对此,有房产业内人士表示,现在一些房贷还在办理之中,在“认房”还是“认贷”的说法没有明确之前,很多买房人也在拖,而开发商在退房上也表现得较为含糊,尤其是在这样的市场敏感期,也不太会轻易答应买房人的退房请求。

快报记者 尹晓波

国务院调控新政推出以来,大多数开发商表态不考虑降价,江北一楼盘则推出“买房就送车”的优惠;由于首付提高,不少买房人被迫退房,但定金能不能退有争议。新政效果如何?误伤到底多大?专家们的观点截然不同;任志强炮轰新政引来新华网记者针锋相对的批评。房价走向究竟如何?楼市格局如何改变?从各方的激烈 PK 中,也许你能发现端倪。——编者

开发商仍在“死扛”

调控重拳招招致命,楼市各方激烈PK



新政能否撼动楼市?专家们的观点也不同 资料图片

»开发商与媒体的PK

任志强“万言书”引发调控大论战

新华网发文抨击,“政策有利于开发商就叫好,不利于开发商就炮轰”



任志强素有“大嘴”之称

任志强又“放炮”了。4 月 21 日深夜,华远地产总裁任志强以“这只是个开始”为题在博客上发表“万言书”,点评国务院出台的房产新政;认为“这个开始”无异于“倒退”,是对 1998 年“房改之后的供

»专家学者间的PK

“猛药”能否奏效? 房价走向何方?

本月中旬房控新政密集出台,市场各方博弈激烈。这轮被称为“迄今最严”的调控措施将如何改变楼市格局?各方看法不一。

“猛药”能否击退炒房客?

从去年底开始,一批炒房客“入市”,房价开始新一轮上涨。本轮调控政策提出二套房贷首付不低于 50%,贷款利率不低于基准利率 1.1 倍,这些信贷“猛药”,能在多大程度上击退炒房客?

【观点一】世界华人不动产学会会长李明:当前七成购房者是投机需求,其中六成是靠贷款炒房。“认房不认贷”的二套房认定标准,三套房贷停发,限制外地人购房,将有效打击炒房行为。我国人多地少,城镇化正在加速推进,应该长期执行差别化的房贷政策。

【观点二】湘江伟业董事长方

应体系的建立和分工的否定”,“最终会被市场无情报复”。不出意料,任志强的言论又招来一阵骂声,但给他叫好的比往日多了不少。

任志强:房产新政是倒退

任志强在博文的第一部分将矛头明确对准了近期频繁的房产调控政策。他认为新政已从根本上否定了房改之后的供应体系的建立和分工”。

在他看来,目前房价过高真正根源在于供给不足,“土地供给严重不足,但现有政策的重点在于,

“将住房问题不分商品房与非商品房混为一谈……并且不分收入层次地将除享受低收入人与住房困难户的保障之外的所有居民都列入通过了市场解决住房问题的行列……实质是推卸了国家应承担对责任的一种方式,让本来清晰针对不同收入层次的政策变成了全部由市场承担住房责任的单一供给体系”。

他表示,不反对政府对市场的调控,但更希望政府用市场化的手段调控,而不是“恶性的干预”,“但今天为遏制市场化中不可回逆的价格问题,采取了一系列的行政手段,包括约谈、巡查这类非法律定义的行政手段和无明确法律定义问责”,并在文末警告说,这样的政策“最终会被市场无情报复”。

虽然骂声依然不少,也有支持的声音。网友“啊普朵啦”评论说:“翻开历史一查,你的判断句句都是对的!”

新华网:“能否继续坐享暴利才重要”

“任志强是开发商,政府出台政策有利于开发商就叫好,不利于开发商就炮轰。对‘任志强们’来说,是非不重要,能不能继续坐享暴利才重要”,昨天中国证券报发表新华网评论部主任贺含章署名

文章,针锋相对批评任志强。

他表示,不反对政府对市场的调控,但更希望政府用市场化的手段调控,而不是“恶性的干预”,“但今天为遏制市场化中不可回逆的价格问题,采取了一系列的行政手段,包括约谈、巡查这类非法律定义的行政手段和无明确法律定义的问责”,并在文末警告说,这样的政策“最终会被市场无情报复”。

虽然骂声依然不少,也有支持的声音。网友“啊普朵啦”评论说:“翻开历史一查,你的判断句句都是对的!”

文章,针锋相对批评任志强。

他表示,不反对政府对市场的调控,但更希望政府用市场化的手段调控,而不是“恶性的干预”,“但今天为遏制市场化中不可回逆的价格问题,采取了一系列的行政手段,包括约谈、巡查这类非法律定义的行政手段和无明确法律定义的问责”,并在文末警告说,这样的政策“最终会被市场无情报复”。

虽然骂声依然不少,也有支持的声音。网友“啊普朵啦”评论说:“翻开历史一查,你的判断句句都是对的!”

新华网:“能否继续坐享暴利才重要”

“任志强是开发商,政府出台政策有利于开发商就叫好,不利于开发商就炮轰。对‘任志强们’来说,是非不重要,能不能继续坐享暴利才重要”,昨天中国证券报发表新华网评论部主任贺含章署名

文章,针锋相对批评任志强。

他表示,不反对政府对市场的调控,但更希望政府用市场化的手段调控,而不是“恶性的干预”,“但今天为遏制市场化中不可回逆的价格问题,采取了一系列的行政手段,包括约谈、巡查这类非法律定义的行政手段和无明确法律定义的问责”,并在文末警告说,这样的政策“最终会被市场无情报复”。

虽然骂声依然不少,也有支持的声音。网友“啊普朵啦”评论说:“翻开历史一查,你的判断句句都是对的!”

新华网:“能否继续坐享暴利才重要”

“任志强是开发商,政府出台政策有利于开发商就叫好,不利于开发商就炮轰。对‘任志强们’来说,是非不重要,能不能继续坐享暴利才重要”,昨天中国证券报发表新华网评论部主任贺含章署名

文章,针锋相对批评任志强。

»新政发布

住建部近日发出通知 违规租售经适房 将被收回

住房和城乡建设部 26 日对外公布《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》,针对部分地方经济适用房存在的准入退出管理机制不完善,日常监管和服务不到位等问题,做出了有关规定。

关于准入 买房人高消费需主动说明

《通知》要求,经济适用住房申请人应当如实申报家庭收入、财产和住房状况,并对申报信息的真实性负责。购买经济适用住房后,如有与其申报收入明显不符的高消费行为时,应当主动向住房保障部门作出说明,并配合对其资产进行核查、公示。对以虚假资料骗购经济适用住房的,一经查实,立即责令退还,对不作出说明或不配合资产核查、公示,或不能作出合理解释的,视同以虚假资料骗购经济适用住房。

关于监督 违规者五年内不得再申请

《通知》规定,经济适用住房购房人在取得完全产权以前,只能用于自住,不得出售、出租、闲置、出借,不得擅自改变住房用途,对违规出售、出租、闲置、出借经济适用住房,或者擅自改变住房用途且拒不整改的,按照有关规定或者合同约定收回,并取消其 5 年内再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格。《通知》还规定,已经享受经济适用住房保障的家庭,再购买其他住房的,必须办理退出手续或补交相关价款取得完全产权。

关于建设 房价过高城市增大供应量

《通知》提出,经济适用住房的建设规模,由各地结合当地居民收入、住房状况等实际情况确定。商品住房价格过高、上涨过快的城市,要大幅度增加经济适用住房供应,并适当扩大供应范围。

关于交易 无官方意见中介不得代卖

《通知》要求,对已购经济适用住房的家庭,不能提供住房保障部门出具的书面意见的,任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用房;房屋租赁备案管理机构应当暂停办理机构经济适用住房的租赁备案,房屋登记机构应当暂停办理家庭购买其他房屋的权属登记,并及时通报住房保障部门。

京华时报

»相关新闻

一线城市楼市成交全面回落

昨天,来自中国指数研究院的一周监测数据显示,在其跟踪的 35 个主要城市中,有 21 个城市的商品房成交量环比下跌,其中杭州跌幅最大,环比下跌 73%;4 个一线城市的成交量也是全面下跌,如深圳下跌 64%、北京下跌 45%、上海下跌 38%、广州下跌 2%。中国指数研究院有关分析师表示,楼市新政对房价过快上涨城市作用明显,投资性需求得到有效抑制。

从商品住宅成交情况来看,尽管成交量普遍下滑,但成交均价并未明显松动。一些城市的房价反而出现上涨。SOHO 中国董事长潘石屹认为,一些开发商特别是上市房企去年的住房销量大增,短期内还是会硬挺着不降价。在二手房市场,新政出台后的最大变化就是“放盘”意愿增强而“接盘”意愿减弱。中原地产比较新政出台前后一周的数据,中原地产在北京、上海、广州、深圳、天津 5 个城市的二手房挂牌量均快速增加,增幅分别达到 49%、33%、24%、24%和 20%;购房者方面,新政出台前后一周,北京、上海、深圳三地的新增客量显著下降,降幅分别达到 80%、40%和 80%。 上海证券报