

八成首付频现、突破限价、中签率低至3.2%

南京楼市躁动狂欢

本报记者 刘颂辉 张玉 南京报道

八成首付、开盘即卖光、中签率低至3.2%……五月初，南京楼市的火爆再度引发市场关注。

连日来，《中国经营报》记者实地走访南京楼市了解到，在楼盘日均访问量超过万人、认购量大涨190.9%、多个项目申领预售许可证的火热之下，一些热门板块楼盘已悄然突破“限价堡垒”。

此外，诸多房企违规乱象也隐

匿其中，暗流涌动。其中，金隅集团在南京浦口区打造的中高端别墅项目之一金隅紫京叠院项目，利用设备平台和朝北阳台改造出两个房间，涉嫌违规“偷面积”。值得注意的是，记者调查发现，如此“偷面积”行为虽然被明令禁止，却还不止一处。

楼市“一房难求”的火爆之下，开发商捂盘惜售的现象也有所抬头。其中，栖霞区的创源龙樾项目和南京建邺城建建设开发集团有限

公司旗下的豪宅项目金鼎状元府，因涉嫌捂盘受到监管部门调查。

5月8日，记者联系南京怡华房地产开发有限公司采访创源龙樾涉嫌捂盘的处理方案，其销售负责人陈冬瑞在接到电话后称信号不佳听不见，记者再次联系过去便再无人接听。金隅嘉华南京置业有限公司则回应称，金隅紫京叠院项目严格按照规划审批来进行开发销售，如果涉及有变动的部分会告知购房者。



上海建工南京G68地块的工地开工建设速度相比去年大幅提升。

刘颂辉/摄影

“攻破”限价

由于周边二手房成交价格突破4万元/平方米，江与城即将推出的精装修房源均价大概率会突破3万元/平方米限价红线。

刚刚过去的五一小长假，南京各楼盘的售楼处人潮涌动。

据南京网上房地产统计，5月1日~4日，南京楼市共认购商品住宅835套，成交276套，日均卖房209套。与去年五一小长假期间（认购287套，成交477套）相比，认购量大涨190.9%，成交量下降42.1%。

在此之前，南京公证处官网公布了一份选房公证摇号结果，经过166轮摇号，6627组报名的购房者抢购了升龙天汇项目D-4、D-5栋的209套房源。由此计算，项目中中签率仅有3.2%。

记者在走访中了解到，升龙天汇由上海升龙投资集团有限公司开发建设，是南京河西西南板块的“明星项目”。4月28日上午，该项目开盘推出最后2栋4、5号楼，户型95~155平方米，均价3.5万元/平方米，总价约333万元~550万元。而这209套房源在不足2个小时内被销售一空。

一名前来南京买房置业的外地人士叹息说，报名参加升龙天汇项目开盘选房的人太多，而且开发商要求必须八成首付，自己不得以而中途放弃摇号，选择了其他楼盘。

对于升龙天汇受到追捧的缘故，多位业内人士分析表示，是区域内一些项目有提高均价的趋势，让购房者提高了对市场的预期，加之周边二手房价格的倒挂现象，区域内可能将不再出现同等价格水平的项目。

业内人士相对隐晦的表述背后，记者注意到，有推介自媒体甚至给其冠上了河西南“最后一批限价房”的名号。而这也某种程度上反映出南京部分项目即将突破限价的事实。

5月2日~4日，记者先后从南京江北新区的江与城和金隅紫京叠院了解到，两大项目均表示将在近期推出一批住宅房源，价格会超过原来区域内的限价水平。

五一小长假第二天，阳光覆盖在整个南京大地。从江北新区万寿路和火药洲路交界处的江与城项目大门走进售楼处，置业顾问与前来看房咨询的人们谈论得热火朝天，售楼沙盘被围得里三层外三层，有的工作人员不得不同时接待3组客户。

置业顾问小王告诉记者，由于周边二手房成交价格突破4万元/平方米，江与城即将推出的精装修房源均价大概率会突破3万元/平方米限价红线，达到3.5万元/平方米。“你要先做好资金上的打算。”他说道。

“我们也会和最近江北区域新

开盘的项目一样，均价达到3.1万元/平方米。”金隅紫京叠院一名置业顾问表示。

事实上，该名置业顾问提及的是，4月初，位于浦口区康盛路与浦滨路交汇处的金地风华国际项目。该项目领取预售许可证开盘推出的294套房源，成交均价达到30194~30646元/平方米，真正打破江北区域内的限价红线。

据《扬子晚报》此前报道，南京部分区域的限价已出现松动迹象，今年春节过后亮相的中海城南公馆均价3.7万元~3.8万元/平方米，突破了城南3.5万元/平方米的区域“天花板”。

对此，南京市发改委发文回应称，“新房源价格高”是因为不同住宅类型存在一定市场比价关系，如同区域、同品质情况下，多层住宅价格一般高于高层住宅价格，同区域、同类型情况下，装修住宅价格一般高于毛坯住宅价格。南京市将坚持“房住不炒”定位，坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。

山东临沂恒业领世馆51栋别墅被指侵占河道 部分建筑被责令停建

本报记者 张家振 临沂报道

“这些别墅已经卖了快6年了，到现在都办不了房产证，一直说要强拆，不知道会不会拆掉。”5月6日，一位在别墅花园种菜的附近居民告诉《中国经营报》记者。

这些屡陷强拆传言的别墅名为“领世馆”，紧邻山东省临沂市北城新区核心地段柳青河沿岸。如今，别墅虽已售罄多时，但鲜有业主装修入住，别墅附带的私家花园大多沦为附近居民种菜的场所，甚至大片裸露土地被种上了花生。

资料显示，恒业领世馆项目共由51栋独栋、双拼和联排别墅组成，面积320~750平方米不等。在对外宣传中，该项目被誉为“临沂真正意义上的亲水皇家公馆”。但由于屡次被举报侵占柳青河河道影响泄洪，领世馆部分建筑已被当地城管部门责令停建，部分业主在装修过程中也因违法建设被责令自行拆除，恢复原貌，项目至今无法办理房产证。

据领世馆项目开发商临沂恒业房地产开发有限公司(以下简称“恒业地产公司”)一位负责人介绍，项目所有手续都是按正常流程办理的，包括预售证在内的五证均齐全，只不过是因个别人到处投诉举报，导致项目后续的一些手续全部被停掉了，“如果房产证办理拖延时间太长，我们也会采取一些措施去申诉。”

河景别墅卖房6年难办证

北城新区为临沂市近些年北拓发展的重心，领世馆所处的位置位于北城新区核心地段，沂河、沭河和柳青河三河交汇，地理位置和自然环境极佳。

记者在项目现场看到，项目紧邻柳青河河岸，以兵圣路大桥为界分为南北两部分，南侧多为独栋别墅，北侧主要以联排别墅为主。尽管项目已交房多时，但目前装修入住的业主并不多，大多处于闲置状态。别墅附带的私家花园被项目周边的居民用来种

被指占用河道 屡陷强拆传言

领世馆紧邻的柳青河原为一条河岸狭窄、黑水横流的小河，经河道拓宽和水体治理，最终成为一条城市景观河道。

2018年5月25日，当地举行黑臭水体源头治理经验交流会——柳青河治理观摩会，该综合整治项目也被由多位中国工程院院士组成的专家组誉为黑臭水体治理的“柳青河样本”。

河道环境的改善，也让柳青河两岸的房地产项目建设进入热潮。据当地知情人士介绍，柳青河两岸聚集了领世馆、柳溪美邑、海棠湾公馆、蓝色港湾和柳青河会馆等多个别墅项目。

由于众多别墅项目紧邻河道，上述项目也陷入了侵占河道影响行洪的质疑。以领世馆为

例，多栋独栋别墅自南向北沿柳青河而建，出门即是河景，可独享1300米滨河长廊。

在与领世馆项目仅一路之隔的澜泊湾小区居民看来，柳青河沿岸按最初的规划应该是文化长廊和绿地，但是后来不知什么原因盖起了房子，公共绿地成了私人别墅。

据了解，由于领世馆别墅项目的建设在先，也导致沿河观景步道不得不在河道中架空才得以贯通。根据当地媒体2018年8月2日刊发的消息称，近日，临沂市城市管理局道路处巡查发现，因建设遗留问题，位于柳青河西岸、领世馆北侧路东的休闲景观栈道存在“断头”现象，既影响了市民休闲，又破坏了沿河景观效果。为此，市城市管理局道路处迅速部

署，集中力量对该处“断头栈道”实施了贯通，实现了沿河休闲栈道与兰陵路人行道的顺接，解决了市民休闲“断档”问题。

记者在项目现场看到，多栋别墅大门上张贴着临沂市城管局公告，领世馆北侧多栋联排别墅因在柳青河西岸沿河从事“擅自设置砖墙、违法建设”的行为，违反了《城乡规划法》被要求自行拆除、恢复原貌。

项目物业也于2018年11月21日张贴公告称，接城管局通知，责令2~7号商业公馆停建。据附近澜泊湾一位业主介绍，此前项目东靠柳青河，南临沭河，形似蛟龙卧岸，风水极佳。

地王“苏醒”

附近停车场一名工作人员证实，最近两个月，G68地块的工地开工建设速度相比去年突然快了很多。

南京一家中型房企营销负责人在接受记者采访时表示，部分区域限价水平被慢慢打破，是五一期间南京新房认购量激增的重要原因，在此之下，也给仍在“沉睡”中的地王项目一些信心，促使其尽快建设开盘。

5月3日，在南京南站1楼北入口的大型立柱旁，人们能够看到一张巨幅广告牌，写着“海玥起，万物生”。

项目要回溯到2016年1月29日。彼时，南京G68地块正式对外出让，地块东至黄山路，南至兴隆大街，西至国有空地，北至白鹭东街，起拍总价27.05亿元，起拍楼面地价17767元/平方米。经过87轮白热化竞争，最终被上海建工集团以64.8亿元的总价拿下，荣登当时河西中部的乃至南京的“地王”，楼面价高达42561元/平方米，溢价率高达139.6%。

不过，值得注意的是，由于受

捂盘再现

取得预售许可证的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部房源进行销售，否则就涉嫌捂盘惜售的行为。

尽管南京的房地产市场显示出明显的回暖迹象，不容忽视的是，一些房企暗中违规操作的现象依然存在。

据南京本地媒体报道，位于栖霞区龙潭街道府前路8号的创源龙樾项目，目前只公开销售一期的1号楼、2号楼、3号楼和5号楼项目。有去年9月份就领到预售许可证的房源却迟迟不开卖，其中6号楼和7号楼的216套房源全部处于可售状态。

5月8日，记者多次联系创源龙樾项目开发商南京怡华房地产开发有限公司销售负责人陈冬瑞，表明身份后，其电话均无人接听。

已领取了预售许可证的房源，究竟何时开盘呢？根据南京有关规定，取得预售许可证的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部房源进行销售，否则就涉嫌捂盘惜

到楼市调控政策的影响，该地块一直未见施工，工程犹如患上“重度拖延症”，在3米余高的围墙里“蛰伏”两年。直到去年8月，该项目正式定名为海玥万物，分为A、B两个地块开发，拟建20栋住宅，产品包括大平层和复式，户型面积约240~480平方米。

记者探访看到，海玥万物项目工地的公示栏显示，A地块规划建设8栋住宅；B地块规划建设12栋住宅。其中，兴隆大街以北、恒山路以西的工地里，建筑物基本都已建至10层左右，而兴隆大街以北、恒山路以东的地块则还未动工开发。

附近停车场一名工作人员证实，最近两个月，G68地块的工地开工建设速度相比去年突然快了很多。

针对项目的推进问题，记者联系上海建工南京公司邵姓负责人，其未正面对此作出回应。前一批“地王”正在苏醒，新

一批“地王”正在诞生。

4月30日，南京土拍成功出让8幅土地，揽金76亿元，6幅宅地全部触顶，进入竞拍自持阶段，并且诞生3个区域地王。经过112轮竞拍，来自河北的荣盛地产以15.6亿元总价与1.3万平方米自持面积的代价，拍得G08地块，溢价率41.82%，楼面价3.2万元/平方米，成为江心洲新“地王”。

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴祥华认为，南京多个高价地上市时间不断拖延，实际上在背负着越来越高的管理规费和财务成本，资金无法顺利回笼之下，最终或将面临亏本卖房。

“从土拍情况来看，开发商对于南京市场的未来还是比较乐观。”吴祥华认为，随着融资环境较为宽松，开发商资金充裕，预期强烈，最近上市的土地也相对稀缺，地价自然有所攀升。

售的行为。

无独有偶，近日，南京建邺城建建设开发集团有限公司开发的豪宅项目金鼎状元府被曝捂盘惜售，不对外销售已经取得预售许可证的商铺项目。

南京市住房保障和房产局商品房管理科一名工作人员表示，开发企业在其《商品房预售方案》中明确表示，取得商品房预售许可证后，要在核准预售第7日开盘销售，并且按“承诺的时间一次性公开全部准售房源”。项目实际销售过程中只公开部分楼栋，一些房源久不开盘，涉嫌严重违规。

除了捂盘惜售，存在于南京房地产市场“偷面积”的“顽疾”依旧存在。

4月24日，据新华报业网报道，金隅紫京叠院向购房者介绍，144平方米的房源有一定的赠送面积，比如书房的虚线内面积全赠送，次卧虚线内面积赠送

一半，阳台也有一半面积可以赠送。对此，浦口区房产局的回复是，近期也收到其他楼盘类似的问题，相关人员在严查处理中，并且近期将会约谈金隅紫京叠院开发商，如果查出涉及违法行为，会通知城管部门和规划局进行严格处理。

然而，5月2日，本报记者再次探访金隅紫京叠院，发现这一问题依然存在，一名置业顾问还表示，“不加上赠送面积，得房率达到85%，加上赠送面积的话，房子的得房率能达到90%，非常划算。”

对于这一问题，南京市规划局浦口分局相关负责人此前接受本报记者采访时表示，开发商宣传的“赠送面积”，其实是钻《建筑工程建筑面积计算规范》的空子，在南京是明令禁止的违规行为，后期一旦被举报，可能面临违建问题被拆除，存在较大风险。

先空置着，物业费拖欠的住户也比较多。

记者以领世馆为名并未在当地房管局查询到预售许可证等信息。临沂市房产和住房保障局市场管理科一位负责人查询后告诉记者，领世馆项目以“柳青国际休闲街”为名备案取得预售许可证(临房预售字第2014088号)，项目多为40年产权的商业项目。

根据项目成交信息，柳青国际休闲街2016年10月份成交一套708.27平方米独栋别墅，售价1460

是当地知名的房地产开发企业山东儒辰集团接手开发，目前已处于停工状态。

对于这一说法，山东儒辰集团一位工作人员告诉记者，公司此前曾洽谈项目的开发事宜，但还没有最终谈拢。

山东省实施的《河道管理条例》(2018年1月24日修订)第十二条明确规定，城镇、村庄建设和发展不得占用河道滩地。城镇、村庄规划的临河界限由河道主管机关会同城镇规划等有关部门根据下列标准划定：(一)有堤防的河道，在护堤地以外30~100米；(二)无堤防的河段，在防洪水位线或岸线以外50~150米；(三)已规划展宽的河段，在规划堤防护青路违章建筑，项目最南边听说

领世馆项目是否涉嫌占用河道？恒业地产公司上述负责人表示，柳青河以前是很窄的一条河，后来进行了拓宽整治，河道上下游都有闸，严格意义上属于人工河，已经不是一条自然河，只是起到观赏的作用，并不涉及行洪泄洪。

而对于当地城管部门多次下发的违建拆除通知，其表示要拆除的只是个别业主装修过程中私搭的违章建筑，整体的项目没有问题。这都是业主的个人行为，和公司、项目没有关系。

领世馆项目物业公司临沂康馨物业管理公司一位工作人员则称，能在柳青河边上把别墅盖起来的就不是一般人，别墅已经竣工了说明都是经过批准的，项目没有问题也不会轻易拆掉。