

(上接 B25 版)

南京楼市上演“百米冲刺赛”

关键词 提前上市

不少楼盘加快推盘节奏

40余家新老楼盘同台竞争,其实有不少是准备年底甚至明年上市销售的楼盘加快了推盘节奏。颇具代表性的,是被誉为“行业老大”的万科在南京的几个项目。

万科去年7月底经过117轮争夺,最终以17.85亿拿下江宁牛首山河地块一直备受关注。年初时万科内部传出的消息称,命名为金域蓝湾的该项目最早亮相也要在2008年下半年。然而仅用了半年时间,金域蓝湾的售楼处就在4月初就已开放,并有消息称,最早7月金域蓝湾就有可能开盘销售。位于铁心桥的金域城品的动

作更迅速。铁心桥地块是万科在2007年10月底才竞得的,该地块一直被业内视为万科在南京的储备地块之一。但近月来一个悄然的变化是,金色城品已成为万科2008年品牌巡展中重点突出的一员。万科红郡新近也传出将在6月中旬推出50平方米左右的精装小户型。

不仅是万科,碧瑶花园、西堤国际第六区、公园里5号等楼盘的开盘都令业内感到“快得有点意外”。而在6、7月,包括蜂巢、新城尚座、翠屏紫气东山、群盛北江豪庭、中北品阁等20余家楼盘都将迅速加入推盘行列。

关键词 打折优惠

低价促销引发抛房猜想

时下南京楼市,几乎每一家楼盘在售房时都有推出不同程度的优惠活动。

曾一度飙升至4800元/平方米附近的桥北楼盘价格已回落至4000元/平方米左右。江岸水城、大华·锦绣华城、天润城、明发滨江新城、旭日上城等大盘都推出了特价房。在城东,有楼盘于5月初推出一栋7280元/平方米起的特价房,单价较最初开盘时的

8900元/平方米低了近千元。甚至有品牌开发商麾下几大项目同时推出折扣价、团购价售房的策略。尤其新楼盘开盘,一次性付款、限时优惠、老客户介绍等各项由头的总优惠幅度多达2-3个点。记者了解到,将于7月开盘的主城某楼盘正酝酿低价开盘的计划。被开发商普遍应用“低价促销”手法,引发了不少人关于“开发商低价抛房”的猜想。

[背后真相]

问题突出:1-5月销售量同比少了一半

实际上,通过各种促销策略,金域缙香、公园里5号、中海·凯旋门等楼盘都获得了逆市飘红的好成绩。不过,多数楼盘的销售量并不乐观。按照南京网上房地产统计数据,今年1-5月南京全市商品房成交套数不到2万套,总销售面积不足

200万平方米。而去年1-5月全市售出了近400万平方米,全年售出1000万平方米。仅按照南京一年800万平方米的平均销售量计算,那么,今年接下来的6-12月的半年时间内至少要售出600余万平方米才能赶上2005、2006年的水平。

在去年底,南京网尚房地产研究机构做了一份2008年上市量的预测报告。这份报告显示,2008年全年约有1061.7万平方米、10万套住宅上市。若以此为参照,前有1-5月没有卖掉的存量与后期新上市房源总量之和约为860万平方米。

压力太大:销售跟不上直接影响资金链

在东凯置地董事长沈和连看来,去年政策旨在制约开发商涨价,但开发商多数不愿按照所核价格销售,所以出现“捂盘惜售”现象,供应量越小房价越涨,楼盘上市量就减少了。而今年市场销售量的不济则迫使开发商本能地快速推盘销售。

“销售量跟不上将使开发商面临巨大的回款压力。”易居中国信息咨询部经理周颖将开发商快速推盘的原因归结为资金链的紧张。她认为,如果楼

市销售量不济的状况持续到年底,不少开发商的资金链将面临断裂的危险。实际上,这与北京师范大学金融研究中心主任钟伟的看法非常一致。在刚结束的2008博鳌房地产论坛上,钟伟指出,现在国内开发商面临的不是银根紧缩,也并非融资无门,而是销售量较去年相比缩水40%-50%,这一问题直指开发商资金链,年内全国开发商的资金缺口在4000-5000个亿。仅就南京而言,今年1-4

月的销竣比(销售量与竣工量之比)仅为0.3,销售量不足与潜在供应量的庞大使得开发商面临巨大的压力。

“不过这对市场未必是坏事”,沈和连认为,在这场行业洗牌与重组后留下的,是真正有实力和愿意留在房地产行业做产品的企业。南京工业大学房地产经济管理系博士吴翔华则建议资金链充足的开发企业,不妨拉长销售期,以规避被迫促销、降价等市场现状。

[置业建议]

从容选择:现在买房得多一分理性分析

南京网上房地产数据信息显示,截止到6月18日,目前南京全市还有高达233万平米、3.5万套商品住宅待售。钟伟建议,至少半年内南京房价都不会出现大涨,市民可以慢慢选房。沈和连建议,理性分析和

独立思考至为重要。时下楼盘降价促销频现,这需要购房者们理性分析,哪些楼盘是在保证品质的前提下让利销售,是否有开发企业在通过缩减成本、偷工减料的方式以弥补降价所造成的利润空间缩水,即

看清楼盘品质为首要。此外,还要理性分析楼盘所处的区域价值。以南京为例,在江北等区域价格回调时,市中心楼盘的价格仍在上行。而住宅产品面临销售困境时,别墅仍一路向好。 快报记者 杨连双

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com 预约热线:85180159(免费乘车,风雨无阻,江北提供免费午餐) 13611510768

周六、周日上午江北8:50发车

江畔明珠广场→恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:蓝岸尚城→丹佛小镇→百家湖国际花园城·国际城→武夷绿洲→合家春天→21世纪现代城→百度空间→龙湖文馨苑

1、江北发车点:

(1)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)

(2)、草场门车站9:00发车(56、66路省机关加油站旁)

(3)、双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)

(4)、原江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点:(1)、原江苏展览馆(上午8:30)

(2)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)

(3)、新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路

站(发车时间上午9:00)

(4)、龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)



金马郦城

“多层, 仅16席”

119-223M², 91%得房率, 最后的多层绝版发售

金马郦城, 河西奥体核心板块最后一个低密度高尚社区。现正推出最后一栋4+1多层住宅, 仅16个珍稀席位, 面积由119M²三房至223M²复式五房, 罕有91%高得房率。让您超值实现居住欧洲小镇的梦想。

金马郦城, 正对地铁1号线奥体中心站出口, 与奥体中心南门和西便门隔街相望, 坐拥地铁、奥体、滨江、金陵图书馆、艺兰斋美术馆、第壹区, 是河西奥体核心板块最后的明珠。






● 7、126、134、160路公交车与地铁一号线直达金马郦城 ● 销售热线/ **86461188 86469111 86460613**

● 发展商/南京郦城房地产开发有限公司 ● 营销总代理/北京金马卓越房地产经纪有限公司南京分公司 ● 物业管理/广州市三原物业管理有限公司南京分公司

● 现场接待中心/河西新城区奥体大街199号金马郦城11号楼(地铁奥体中心站正对面) 每日8:30-19:30 (户型解析见今天南京晨报)