

# 这半年南京房价到底降了没?

“降价行为更多的是一种策略,事实上由于刚性需求的大量存在,市场并没有出现众说纷纭的拐点。”在上周接受《金楼市》记者采访时,以敢说著称的房产大腕任志强彻底否定了上半年市场出现的“拐点论”,他认为一段时间以来的房价整体走势,可以用一句话来概括,那就是真正的好房子不降反升,而“虚胖”的楼盘则回归其应有的价格。南京上半年的房价走势,乃至整个楼市的走向,是不是也应了任志强对大势的判断呢?

## 局部降价不代表整体情况

“房价并不是整体下降,而是局部降了,给人整体降的感觉。”针对上半年南京楼市出现的“拐点论”,创世纪传播总经理李韶辉等业界人士持有不同观点。他认为南京整体的房价不但没有降低,反倒有不少楼盘有较大幅度提升。“好楼盘与差楼盘的价格差距明显拉开,而客户却只关注降价的信息,对涨价的信息关注度降低,因此价格差给人留下了深刻印象。”在采访中,反对拐点论的专家普遍认为上半年南京楼市是“涨幅”降了,而不是价格降了。

“部分特价房更推波助澜,给人价格大降的印象。”业内人士举例,如滨江奥体团购房时曾打出7000多元/㎡的均价,但实际上并没有多少房源在7000多元/㎡。江北一些楼盘也爆出了3000多元/㎡的特价,但这些少有的特价房大多是难销售的大户型。“供需关系对房价走势决定作用也尤为明显,比如供应量大的区域,相对需求

就显得较小,房子消化速度缓慢。而有的区域本来就有较强劲需求潜力,而其供应量并不大的中小户型产品,则出现了供不应求的现象。”

## 楼市有点衰但是后市强劲

“我个人认为现在市场的确实有些衰。”谈到南京房地产市场上半年的整体走势,苏垦广告总经理经纶判断略有差异。他认为从数据上看,各个片区房市都有往下走的趋势,但区域之间的差别会比较大。他认为,房子价值是产品与区位的合成,居住需求占据了市场需求的主流,因此片区的生活便捷程度,直接影响了该区域楼市的走向。因此大家能够很直观地看到,边远区域楼市不太景气,而市中心等绝版地段却没有出现明显跌势。

“虽然是‘衰’,但并非是一蹶不振,楼市随时都有反弹的可能。”对于目前南京房地产市场的走向,经纶等业界人士分析认为,在市场好时,楼盘疯狂定价,超出了正常水平,导致前一段时间,市场都在挤泡沫。而出人意料的是,在软性需求被抑制的同时,市场的刚性需求也受到极大影响。从上半年南京二手房的市场交易量,可明显看出这种趋势。这说明

市场短期压制得相当厉害,后期将有较为强劲的反弹。

## 别墅价格没降但销售放缓

“非但普通住宅市场如此,别墅这样的高端市场成交情况也并不理想,速度要慢了很多。”南京部分别墅项目的负责人告诉记者,由于别墅产品的特殊性,这类高端物业的价格涨跌,却并没有出现像部分片区住宅那样大降,有些别墅项目反倒按常规的定价策略有所提价。他们分析认为,之所以会出现这样的状况,原因一方面在于别墅产品的稀缺性等,决定了相应的价格。同时也由于别墅的总价高,即使降个10多万元,也显现不出价格优势。

当然,部分项目会出现降价现象,尤其是那些没有多少创新点的“随大流”项目,这部分产品会回归它本身的价格。而这种现象的出现,与任志强关于房价走势的整体判断也是不谋而合了。总体来说,由于高端别墅供应量不大,受到市场的影响面较小;低端一些的联排产品,总价200万元左右,市场接受度还不错,最尴尬的只有那些定位中档的休闲、度假类产品。 快报记者 许延正

## 「唇枪舌剑」

7月6日,由阳光100易小迪发起,由万通冯仑、SOHO中国潘石屹、华远任志强、世联地产陈劲松等人组成的强大阵容齐聚太湖之畔。在“2008新的时代新的起点中国房地产高峰论坛”上,《金楼市》见证了这一场唇枪舌剑——

“我不认为房价下跌,根据国家公布的数据,1-5月房价仍然有小幅增长。一些楼盘降价的因素有很多,尾房降价,竞争不过降价,现金流问题导致降价,银行贷款压力造成降价等,这是由于房地产行业生产弹性小、价格弹性大的特点并回笼资金;而生产则没有这个弹性,怀孕还要9个月,房地产周期更长,所以开发商要用好价格弹性。”

——北京市华远集团总裁任志强

“对于今年下半年的房价走向,关键在于是否继续加息和信贷政策变化。这些不确定因素将极大地影响消费者对未来的预期,也影响房价的走势。现在可以预见的影响房价走势的因素有三方面,一是2008年中国GDP增长速度即使下跌也是世界第一;二是中国的城市化进程仍将继续,房地产依然是支柱产业;三是今年银行存款增加了,钱还在。还有能确定的就是,房地产高利润时代已结束,房价将更理性。”

——深圳世联地产顾问股份有限公司董事长陈劲松

“百日剧变论后,媒体给我压力很大。我个人相信,再过

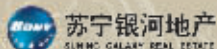
百日,目前的问题应该可以得到一定程度的解决,比如说兼并就是解决办法的一种。各方都要保持理性:开发商要学会控制自己的欲望(去年销售挣了3万亿,结果买地又花了3万亿,因此开发商资金链紧张是正常的。我们公司2007年下半年到2008年上半年期间只拿了一幅地,还是别人转手给我们的);地方政府要做自己该干的事;购房者要学会理性对待问题。”

——SOHO中国总裁潘石屹

“这次地价调整,让地价在2007年疯狂上升之后陡然回到理性,同时也结束了1998年以来地价只升不跌的局面。在土地竞标现场,我发现大概有一半竞拍人不是房地产商。因为他们不仅有钱,还知道买地是只赚不赔的生意,只要转手卖地就能赚钱。土地不是只赚不赔的生意,如果只赚不赔,市场就会出现混乱,就会出现房地产投机现象。地价下降对楼市的健康发展,尤其未来三五年的健康发展,是很好的保证和前提条件。”

——阳光100置业集团董事长易小迪

快报记者 李汇丰 文涛



倾情巨献

## 7月12日 苏宁银河·天启花园SOHOⅡ 精品样板房璀璨公开 敬邀品鉴 | SUNING GALAXY MODERNISTIC GARDEN

### 龙江两栖生活秀提前上演

风尚SOHOⅡ, 40-50平方米精装小户型, 收纳龙江无上繁华, 双层两栖个性体验, 都市“潮人”两栖生活秀, 提前上演!

少量临街旺铺同步发售中



绝版5米挑高, 双层生活, 空间立体化 | 40-50平方米精装户型, 小空间大尺度 | 单廊式结构, 双向采光, 真正全流通 | 品牌精装风格, 拎包入住, 轻松新主张 | 另类SOHO形态, 两栖空间, 角色任意切换 | 新兴大商圈, 成熟配套, 全天候繁华 |

品鉴热线: 025-83201588 86260799

