

## 在江北高档市场写下一笔

澳林地营销总监 刘程

江北作为南京房地产市场的价格盆地,是有几方面原因的。除却交通因素,首先江北的地价比较便宜;其次江北楼盘大多属于密集型、经济性产品,整体成本投入有限;江北楼盘还有其特定的目标客户群体。多重原因导致了江北楼盘整体价格不高,而山水云房虽然地处江北,但无论从产品定位、设计建筑成本、项目户型还是从产品的整体附加值等方面来看,都区别于江北同质化的产品,品质具备了与主城区楼盘媲美的资本。

从定位来说,山水云房属低密度花庭洋房。从设计、施工到内部景观等方面都优于江北一般高密度楼盘。此外,低密度的花庭洋房,土地利用成本较高。低密度设计提升了整体居住质量,楼盘的定价也是物有所值的。基于项目是澳林地用两年时间潜心打造的纯现房精品,在材质、设计上都堪称南京市场上的主流,我们也很自信,能够在江北高档住宅空白点上写下最珍贵的一笔。

快报记者 许延正

### “观望派”张晓——

#### “比较想买,又怕以后降价吃亏”

在南京已工作两年多的张晓,从去年开始就准备买房,但由于年底楼市风向的变化,本已下定决心的他又开始犹豫起来。“去年眼看房价嗖嗖往上涨,我真是急得不得了。”张晓回忆起去年楼市的火热程度,仍觉得不可思议。时间一晃到了年底,楼市渐渐开始变冷,张晓发现,不少开发商都使出了促销招数,其实往往是换一种形式的降价。“到今年年初,我就不那么着急了,决定看一看变化再说。”张晓认为,既然前面能有这么大幅度的降价,未来再降价恐怕也不是完全没有可能。“虽然我现在还是比较想买,但以后再降价不就吃亏了吗?”

### “看涨派”陈先生——

#### “趁着房价有松动,得赶紧买”

“我同意任志强的看法,那就是房子永远是最好的保值物。”陈先生已在南京买下了三套房子。他认为,目前部分地区房价出现拐点,其实是宏观调控造成的短期表现,从长期看房价仍是涨。

快报记者 李汇丰

“中国的城市化进程才走了一半,几亿农村人要变成城市人;再加上那么多年轻人要结婚生子,刚性需求非常大,我觉得房子没有理由贬值。”陈先生这样表述自己对房价的看法,最后他总结说:“趁现在房价有松动那就赶紧买,肯定划得来。以后再反弹就只能后悔了。”

### “看跌派”于先生——

#### “房子卖不掉,房价一定会跌”

于先生由于想给自己的儿子买房,对南京的房价一直比较关注。“今年以来我去看了很多家楼盘,售楼员都热情得不得了,隔上几天就给我电话或短信,开发商房子肯定是不好卖了。”于先生这样判断。而对于开发商那些花样百出的营销方式,于先生认为:“与其给我介绍那么多卖点,不如在价格上能更优惠一些,这对我才是最实在的。”基于上述判断,于先生预测,下半年南京房价一定会出现幅度较大的“跳水”现象。“否则,价格不跳水,老百姓都买不起,开发商资金方面肯定吃不掉。”

快报记者 李汇丰

## 重建江北信心是时候了

红太阳地产副总 徐友志

同区域楼盘与楼盘之间如果陷入恶性的价格战,这无疑会打击购房者对整个区域的信心。而江北目前就面临类似的问题,因此重建市场秩序,恢复市场的信心尤为必要。重建市场信心有多种手段,诸如规范市场行为,使市场步入良性的轨道;改善区域交通环境,出台更明确的时间表,过江隧道收费年票制等;从中长期看,楼盘更需要突出品质打造的重要性等等。总之,现在是到了一个应该重建江北市场秩序,恢复区域置业信心的时候了。

快报记者 许延正

江北距离主城最近;楼盘开发区域集中,大盘云集;该区域有华东Mall等巨型商业配套等优势,这些都是江北信心的支撑点。开发商也好,购房者也好,更应该看到几年后的江北,比如2003年的时候,江北是什么样的,而今天发生了什么样的改变,由此,我们可以推知,未来五年,江北会成为什么样的?在过江通道兑现,地铁等配套兑现,市政配套陆续启动之后,江北为什么不可能是未来南京的浦东?

快报记者 许延正

## 靠细分产品熬过“冬天”

翠屏国际集团营销中心总监 张鹏

这个时候,职业地产经理人就是投资商的眼睛和耳朵。根据我们对市场反馈信息的把握,今后一年的楼市都不容乐观。我的判断依据有三大方面。第一,当前中国楼市的问题不单是房地产行业正处在冬天,而是整个世界经济都处于动荡期的问题。第二,房产消费的主力群——中高收入人群的预期收益缩水严重,严重削弱商品房的消费需求。第三,在股市和楼市被套牢了大笔资金后,房产资产流动性差的弱点暴露得更加明显,资本市场也开始了“洗牌”。

在这种市场环境下,开发商真正害怕的不是降价,而是担心即使降了价,

房子也不一定卖得掉。同时,大的开发企业加快了“大鱼吃小鱼”的步伐,而中型企业则是选择减少开发量,艰难“过冬”。细分产品仍是比较好的突围方向。产品能否被当前买房人接受不光取决于价格问题,更重要的是你的产品是不是他们所需要的。也就是说,你所做的产品一定要适应市场。翠屏国际集团所推出的以度假为主题的奥斯博恩和主打高科技概念的紫气钟山,就是很好的例证。

快报记者 刘果

## 下半年将好过上半年

网尚研究机构 市场研究部总监 金涛

对于下半年南京楼市的整体走势,金涛预测,应该会好于上半年。“首先,是市场开始回归理性,销量回暖自然正常。”金涛认为,无论开发商还是购房者都变得比去年理性,“比如说定价上,一些开发商以低于去年预期的价格开盘,受到了市场的接受,比如河西的万科金域缙香、江宁的托乐嘉街区、城中的中海凯旋门等楼盘,相对来说,这些房源卖得都比较顺利。”除市场回归理性可能导致市场回暖,金涛还表示,潜在的利好消息也会给未来楼

市带来信心。“比如说最近CPI的下降,就是一个较大的利好消息。大的经济形势如果稳定,房价就能保持稳中有升的状态。”

“一旦政策层面的利好信号出现,压制下的市场需求必然会立即释放。”如果这种情况发生,“供给不足的区域,还可能出现价格快涨的现象。”而对于回暖之前楼市的状态,金涛判断,“在市场回暖之前,放缓开发节奏正在成为当前不少开发商的必然选择。”

快报记者 李汇丰

## 房价将继续理性回归

易居中国南京公司 信息咨询部经理 周颖

“下半年进入买方市场已成定局。”周颖认为,目前,供应压力在持续加大,因此成交能否随之放量取决于购房者对房价的认可程度,“也就是说,未来的走势基本上是继续在成交量和房价的博弈关系中寻找平衡。”

基于这样的判断,周颖预计,下半年房价将继续理性回归,不会出现大起大落。她进一步分析说:“不同区域因为供求关系的不同,调整的方式和幅度也不同。河西土地的流标、江宁土

地的回收都是土地、房产价值回归的征兆。”对于房价大跌的说法,周颖表示自己不认同。“如果市场持续遇冷,将不利于整个宏观经济的持续发展。”

“从长期来看,房产依然是对抗物价上涨的有效投资品之一,对于自住需求来说,买房子总比把钱放在银行好。对于长线投资者,南京部分地区还有很高的投资价值。”在当前该不该买房这个问题上,周颖给出了上述的结论,不过,她还是提醒购房人:“对于短期投资,一句话,房市短期有风险,入市须谨慎。”

快报记者 李汇丰

## · 闪耀公开 ·

# 秦淮河畔纯多层传世公馆

岔路口·纯多层·地铁沿线·空中花园  
800米滨河岸线·1万平米河滨公园



品鉴专线: 52185333 / 52185999

楼盘位置: 江宁区河滨路1199号, 东山老城区文靖路以南, 秦淮河以东  
销售接待: 坐101、103, 南金线到供销大厦下, 马路对面即为售楼处

开发商: 恒成置业 规划设计: 华都建筑 景观设计: 中山园林 物业管理: 锦江物业 全程营销: 坤海置业

