

南京楼市惊现史上最大折扣:一平方便宜五六千!

■世茂滨江最低 75 折 ■业内人士认为,南京楼市大规模降价或许从此开始

房价降了,这已不是新闻。远到深圳、广州等地,房价纷纷大幅跳水;近到南京的江北楼市,明折暗送也是连连推出。可在南京主城区的楼盘,降价的却少之又少。

但昨天,一个爆炸性的消息在南京楼市传开:南京主城区下关区的世茂滨江楼盘对一批精装修现房悄然打出了最低 75 折的售价,算下来,最便宜的只要 8000 元/平方米左右!此举随即被业内诠释为“典型的开发商缺钱割肉”,更有楼市专家预测:像这样大幅度降价,在南京楼市只是刚刚开始,后面也许还有更惨烈的。

有多便宜?

一平方便宜五六千块

昨天,有市民爆料说,下关的世茂滨江开始降价了,售楼处给出的房价打折幅度非常大!记者就此进行了调查。
“1楼2楼的房子,8000元/平方米起售;20楼的房子,1万元/平方米起售。”世茂滨江新城楼盘售楼处人员告诉记者,房子全部是精装修的现房,现场即可看房签约。

这名售楼员说,单价8000元/平方米的房子套数不多,是前期推出的4号楼,套型为面积70平方米的一房;而单价1万元/平方米起售的集中在5号楼,是120平方米的两房,其中一套1万元/平方米的10

楼房子已经被客户购买了,现在最便宜的是20楼的一套,价格是10500元/平方米;同时,推出特价的还有170平方米的三房。

乍看下来,房价也不算便宜。售楼员笑着解释说,推出的这近20套房源,一度卖到了1.7万元/平方米的均价,现在均价却只有1.1万元/平方米,比照之前1.7万元/平方米的价格,包括给买房人贴本贴息打折等优惠,现在在1.1万元/平方米的销售均价,该楼盘折扣最低的应该在75折左右。

售楼员还一再叮嘱:“这个活动从9月1日到15日,15日之后就没了特价房了。”

为啥降价?

开发商公告“资金紧张”

那么,此前世茂滨江真的能卖到1.7万元/平方米?本次降价的幅度真有6000元/平方米?记者在网上海地产查到,5号楼是2005年开盘的,网上备案的一套203室的房价是9859.55元/平方米。现在1楼2楼降到8000元/平方米的话,意味着现在的价格比三年前还少了1800多元/平方米,4号楼是2007年开盘销售的,一套2002室的已售房价是15955.77元/平方米,比照现在10500元/平方米“特价”,便宜了5000多元/平方米。网上房地产数据还显示,世茂滨江可售的住宅房源还有156套,已经成交的套数为1476套。

那么,开发商为什么要如此“大放血”呢?有业内人士分析说,开发商大举“甩卖”,可能与前期一

处商业街规划变更为变电站有关。那么,是不是这房子靠近变电站呢?记者查了一下,答案为“不是”。变电站原来是在一期的3幢、4幢附近,后来变到二期去了,应该是离本次优惠的4幢、5幢越来越远。所以说,降价应该和变电站无关。

既然如此,真实原因到底是什么呢?“这个楼盘资金紧张了。”有消息灵通人士透露,世茂集团作为上市公司,近日在股市有份信息公告显示,上海世茂股份有限公司上月召开董事会,透露其控股子公司南京世茂房地产公司以土地为抵押,向银行申请借款本金为3亿元,期限为25年的项目借款,而此前南京世茂只是计划向银行申请借款1.5亿元,这次借款数额从1.5亿元跃增为3亿元,可见其资金紧张程度。”

谁更着急?

邻居楼盘“不敢”开工了

世茂滨江如此打折甩卖,最着急的,当属同区域的其他开发商了。

“我们马上在本月中旬要开盘推出201套小高层住宅,售价预计在2万元/平方米。”早期与世茂在一个价位段比拼的天正湖滨楼盘相关人士透露说,他们的楼盘在单价2万元/平方米的售价中,包含了3000元/平方米的装修款,材料都是实打实的品牌。加上楼盘处于鼓楼区北部,位置肯定要世茂滨江好。但现在世茂滨江大幅降价的确令人吃惊,他们(世茂滨江)或许有不得已的苦衷吧?也许因为资金压力需要苦撑这一两个月,挺过去就好了。”不过,该人士也表示:“我们早就准备应对形形色色的楼盘降价,这只能说明南京楼市的整体销售压力都加大了。”

按说,天正湖滨和世茂滨江算得还不算近,那世茂滨江真正的“邻居”又该怎么办呢?记者了解到,去年8月17日,和世茂滨江楼盘比邻的一幅出让面积约11万多平方米的大型住宅用地,经过158轮的激烈竞拍,被南京市交通建设投资控股(集团)公司以1亿元的底价抬高到13.55亿元拿走,平均地价达到了12250元/平方米!如此高价,楼盘一旦建成该如何出售呢?记者了解到,近期该地块迟迟没有开发的意思,甚至有传言说因为拿地成本太高,开放商现在已经进退两难。开发商会否把地块退给政府,或找下家低价割肉都有可能,总之已经陷入窘境。



快报记者 谈波 摄

世茂滨江新城

世茂滨江新城位于秦淮河入江口,规划总建筑面积150万平方米,由17栋50层的超高层建筑、五星级酒店、沿江商业步行街以及大型购物超市等组成。其一期项目包括世茂滨江新城酒店和5栋公寓楼。5栋公寓楼从2006年年底以来,已经连续交付。

分析

潘石屹预言应验 南京房价要大降?

对于世茂滨江如此“大放血”,中指指数南京典型指数办公室研究总监古伊说,这可以称得上是“南京楼盘史上无前例的一次大降价”。至于原因,显然是市场不好,被资金紧张给逼出来的。这样的降价幅度,将导致南京楼市降价再度升级,“金九银十”的血拼会更惨烈,今年年底南京楼市可能迎来更为黑暗的“低谷期”,房价有望跌到新低。

她说,一些大盘项目及知名开发商的楼盘在降价之后,固然是想在疲软的楼市占据主动地位,从而抢占市场份额,但对一些中小开发商及

小盘将是“一个致命的打击”,因为一些小项目的开发商从拿地时就是“面粉价贵过面包价”,肯定经受不住大盘的降价挤压,但自己更大幅度地亏本卖房又不太可能,最终多半就是“大开发商接手一些小楼盘,重新盘整盘活项目”。此前,潘石屹预言要有“百日巨变”,开发商要洗牌,或许这就是南京版的开端。

而另一名不愿透露姓名的楼市专家表示,世茂滨江新城如此惊人的大幅度降价,或许会对南京的房价带来“多米诺骨牌效应”,一个又一个的高价楼盘大幅降价将随之而来。一方面,降价早的楼盘可以早脱手一部分房屋;另一方面,却同时又加重了市民的观望情绪。如果市场环境没有大的变化,降价楼盘幅度只会越来越大。

也有业内人士表示:现在一些大幅度降价“甩卖”的楼盘,还应该考虑之前买了高价房的业主利益,不然可能陷入前期业主要求赔付或者闹退房麻烦之中。正是出于这个目的考虑,南京多数降价的楼盘宁愿选择早期的现房来降价,让业主只好拿两三年前的房价来作比较,寻求心理安慰,从而实现开发商资金回笼的目的。

快报记者 尹晓波 孙浩

●3月12日 江北

从5000元/m²跌回4000元/m²

3月,江北楼市突然发飙!继旭日新城楼盘对300多套房源推出4500元/m²的“一口价”后,苏宁地产对旗下的桥北三家楼盘又“祭”出一口价的招数:其中天润城楼盘对350套房源“一口价”定为4088元/m²,比之前要便宜600元/m²左右。到7月18日,江北楼盘的最低报价为:明发滨江新城,3200元/m²。

●4月25日 奥体

万科降了3800元/m²

4月25日晚上6时,位于河西奥体的万科金域缇香楼盘08幢,推出了208套70和90平方米的精装修中小户型,其均价为1.11万元/m²左右,就在半个月前的房展会期间,该楼盘首批195平方米户型的房价曾高达1.49万元/m²左右,前者比后者陡然下降了3800元/m²。

●8月22日 江宁

东渡国际团购可减660元/m²

在经历了上半年的“幸福时光”之后,近期的江宁楼市有些异常。“团购特惠最高660元/m²,特价房5008元/m²”,在遭遇开盘近3个月仅成交3套的尴尬以后,江宁楼盘东渡国际青年城近日打出广告,又开始以“团购”和“特价”的名义率先大幅“跳水”。

●8月25日 城北

新城尚座一套减5.1万

楼市冰冻,消费者大量持币观望。而在这样的市场大背景下,位于城北片区,迈皋桥商圈的新城尚座(社区)为庆祝北京2008年奥运会成绩重大突破,推出奥运赢金跑风行动。限量50套房源,1块金牌可抵消1000元房款,即中国队获得的51块金牌可抵消总房款达51000元。此前该楼盘报价达到7500-7600元/m²,打折后为7000-7200元/m²。

●8月底 仙林

赛世·香樟园给出6900元/m²抄底价

上月底,仙林中心区的赛世·香樟园推出一批均价仅为6900元每平方米的新房源,所推户型从90平方米两房至130平方米三房不等,而仙林其它楼盘都在7500-8000元/m²左右,这一价格直降幅度达600-800元/m²。

●9月2日 城南

原价20万的房子只卖17万

位于河西南部地铁二号线油坊桥站的地铁楼盘——7彩·小贵族(社区)将于9月13日开盘。小贵族(社区)此次推出40m²-50m²户型。为庆祝中秋节,7彩·小贵族推出空前优惠措施:一次性购房客户能享受到总价8.7折的优惠!以一款42m²户型来说,折扣前总价约20万元,折后仅17万余元,平均每平方米4200元都不到。

gome 国美电器 南京人的国美电器 **周六开幕 还有2天**

江东门店**3周年庆典** 充50得300 充100得600...

国美电器 江宁店重装升级 全面清仓

样机1折起 正品机5折起

国美电器郑重承诺:1、清仓期间,差价双倍赔,没有最低只有更低 2、清仓销售杜绝厂家回购及国美员工内部购买 3、所售商品质量完全执行国家相关三包条例,确保消费者权益

小家电	1折起	热水器	4折起
烟/灶/消	4折起	洗衣机	5折起
冰箱	5.5折起	彩电	5折起
空调	7折起		

全国服务监督电话: 400-811-3333

江宁店 51196560 地址:江宁区东山街道上元大街707号

满意保障 价格保障 退货保障 换货保障

辉煌共创 感恩盛典 东风日产5周年·100万台

TIIDA· 骊威 节油英雄 超值惊喜

LIVINA 骊威 TIIDA 骐达

HR16DE引擎 强劲动力和上佳燃油经济性的完美平衡 2006年全国汽车场地锦标赛冠军

超值惊喜 购TIIDA骐达/颐达、骊威,即日起送超值惊喜。详情请洽东风日产专营店!

NISSAN

东风日产

南京文华	025-66609999	苏州华达	0512-66671088	无锡成丰	0510-95420980	青浦太平洋	0513-85609966	宿迁信义车辆	0527-84568273
南京彩虹	025-23335678	太仓华隆	0512-52639000	江阴金和汽车	0510-84260706	盐城金和汽车	0514-87954886	盐城苏宁	0515-82282222
南京华星	025-62616811	常州华隆	0512-86366388	宜兴日友	0510-89112333	镇江永安达	0511-88956688	泰州天辰	0523-86892666
昆山华星	0512-57355222	丹徒华隆	0512-67601388	常州中天日可	0519-76889688	德州润达	0516-66675555	淮安广洋	0517-83679191
常熟海峰	0512-52836888	张家港华隆	0512-81889000	常州中天	0519-76889688	德州润达	0516-66675555	扬州广洋	0514-85768888
江阴建威	0512-63647388	无锡明东	0510-82361388	海门海通	0513-82361111	连云港华隆	0518-59139999		

TEANA 天籁 SYLPHY 轩逸 TIIDA 骐达/颐达 QASHQAI 逍客 GENISS 逍逸 LIVINA 骊威 350Z