南京万科小户型跟风大降价?

继世茂滨江新城对尾房进行促销之后,昨天,南京万科又发布消息称,正酝酿对金域缇香、红馆两大楼盘的小户型大幅度降价,具体的优惠折扣还在制定之中。坊间人士揣摩认为:上海万科八大楼盘直降10万、杭州万科最低折扣7.3折,南京给出的优惠折扣也应该在8折左右。

不过,有业内人士认为,这次万科的降价显然说明了一个问题:在低迷的楼市面前,开发商想通过降价套现来“过冬”。

万科放风:回馈会员,震撼价优惠

猜想:如果打8折的话,一套70平米的户型降价额度可能超过16万元。

很多万科“万客会”的会员,昨天都不约而同地收到了南京万科发布的一条“抢房总动员”消息:“金域缇香70m²、红馆50m²地铁小户型超级震撼价回馈会员,房源有限,先到先得!”

究竟是怎么个超级震撼价呢?金域缇香售楼处人员表示,目前具体的优惠措施还没出来,但可以提前接受登记,优惠肯定是很大的。据了解,目前金域缇香70平米一房精装修小户型的售价在1.15万元/平方米左右。至于是不是只有万科“万客会”的会员才能购买,售楼处表示“你可以先办会员啊”。

记者了解到,万科金域缇香位于河西奥体片区,今年3月推出时,房价高达1.49万元/平米;4月新房源推出报价仅为1.15万元/平米;而这一次是要在1.15万元/平米的基础上再度大幅打折。有买房人算账说:金域缇香均价1.15万元/平米,打8折的话,将下降到9200元/平米,70平米的户型降价额度就超过了16万元。

而尚未露面的红馆项目位于迈皋桥板块红山动物园附近,50平米的户型在开盘之后也会有优惠。有消息称,初步定价在9000元/平米左右。南京万科营销负责人表示,具体的优惠幅度近日会公布,折扣后的售价会低于周边楼盘售价。

周边开发商:房价不会整体跳水

理由:优惠户型比较单一,应该不会对奥体片区房价带来影响。

听说万科要降价,和万科金域缇香同处河西奥体的一家楼盘营销总监并不吃惊。他说,金域缇香70平米的1房1厅户型销售本来就不佳,优惠售房在意料之中,并且万科在上海、杭州的降价也昭示着南京会有动作。但因为万科优惠户型的单一性,应该不会对奥体片区房价带来影响,造成“整体跳水”的可能性不大;而另一家开发商则表示,“我们静观其变,是否调整待定”。

有房地产圈内人士表示,南京现在好多楼盘都在酝酿进一步的降价措施,万科这次明显是想抢占先机,就看开发商“谁动作快了”。当然,楼盘降价多数是出于回笼资金的考虑。资金不紧张的开发商,往往不会轻易降价,“牺牲利润,存活下来”是降价的一个重要原因。

“南京民间买房团”“团长”王小军认为,在开发商都期待“金九银十”的时候,万科作为地产行业的龙头率先在国内各大城市大幅降价,再次坚定了买房团“团而不买”的决心。他们认为,世茂和万科的降价,打破了房价不降的神话,一些高不可攀的楼盘房价就应该有大的优惠。

业界观点

这次南京万科仅仅针对小户型推出优惠,而降价幅度有多大,开发商至今没有给出准确的答复,那这是不是真正的降价行为呢?

万科降价只是“个案效应”

“谈不上什么降价,仅仅是个案行为。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,万科要降价的是金域缇香70平方米的一房和红馆50平方米的小户型。一房因总价过高,本来就是滞销,与其说现在降价,不如说之前定价过高;而红馆50平米的小户型尚未销售,降价更是无从谈起。9000多元/平米的价格如果属实,这个价格也基本是目前市场可以接受的真实价格水平,谈不上什么降价。

他说,万科这次推出的降价房源相对南京全市的总盘子来说不是太大,最多也就是掀起“一阵波澜的影响”。从南京楼市的总体状况看,目前房价总体还是比较稳定的。

降价是为了套现“过冬”

张辉表示,在去年市场过热时期,一些大企业可能为了上市融资的目的,盲目扩张而疯狂拿地;这在推高房价和地价之后,又在一定程度上导致了市场过热。在今年的市场调整之时,开发商出于资金紧张或者安全经营的考虑,带头降价或轮番降价,“实际是在为自己曾经的错误买单”。

中房指数南京典型指数研究总监古伊说,面对这样的楼市,很多开发商都在做最坏的打算,万科王石之前也坦言要“过冬”。

也有业内人士表示,其实开发商就像“老百姓过日子”,现在冬天到了,降价是为了“套现过冬”,但房价之后能不能再降下来,有待时间来证明。

快报记者 尹晓波

给大家的建议

只有错买的没有错卖的

如果您有买房打算,那么您只有两种选择:

一种是依旧等待,希望能见到楼市的真底,这样的心理我们可以理解,也很支持。毕竟,一段时间的等待,省下的可能就是一年甚至几年的薪水——在这个变化多端的楼市,什么事情都有可能发生。

另一种想法也可能潜藏在不少人的心里:房子已经见底,抄底的时机已经来临。这样的态度我们也非常支持。毕竟,我们曾错失了不少机会,而房价也在我们的犹豫中一截截蹿升。

对于等待的,只管耐心等待;对于准备下手的,我倒是有点小建议送给大家——要知道,躲在折扣背后的很多秘密是你所不能忽视的。

“只有错买的,没有错卖的。”这句最朴素的经济规律你一定不能忘。开发商当然不会在疯狂打折的时候,把好房子拿出来卖。房子的通透性、得房率、居住环境还有是否有质量问题,这些问题你千万不要忽视。不然的话,买了便宜的房子,带来的可能是无穷的累赘。

上次到超市,苹果有三块一斤,也有五块一斤,儿子问我为什么,我随口答道:“苹果有好有坏有甜有苦”。细细想来,房子也是这样,就该有个价差。

网友 侠文