

降价潮中 个别楼盘还喊涨

专家认为,逆市涨价不会对楼市整体产生影响

世茂降价 12 小时就被迫叫停,万科 50-70 平方米小户型降价了,正当大家等着新一轮降价潮时,以节能著称的锋尚国际公寓三期却要涨价 40%,而奥体的朗诗国际街区也将宣布“涨价”。专家认为:楼市价格战打响以后,部分楼盘都想通过定位高端住宅,以躲避普通住宅市场的竞争和冲击,但就算如此,近期楼市整体调整降价的趋势也很难改变。

就在刚刚过去的双休日,位于下关小桃园的锋尚国际公寓一期、二期交房。正当老业主心里为最近楼市降价而感觉不踏实时,该楼盘销售人员却说,楼盘三期还要涨价,而且涨 40%。具体为:目前二期的小五层公寓最高卖到了 2.2 万 / 平方米,而三期还有 70 多套这样的房子,要卖到 3 万 / 平方米以上,平均涨幅 40%。同时三期还有 17 套 300-400 平方米的联排别墅,要卖 5 万 / 平方米左右。

为什么涨?凭什么涨?销售人员表示:因为这是稀缺产品。但有懂熟高端楼市的业内人士却告诉记者:此举重在稳定老业主的心。“像这种楼盘的购买人群,最重视的不是价格,而是荣誉感。只要有老业主介绍,新一期消化 60% 都没问题,还有什么比安抚老业主更重要的呢?”

无独有偶,南京各家媒体昨天也接到了奥体高价楼盘朗诗国际街区的通知,将于今天开新闻发布会,内容大意也是楼盘要涨价,但涨幅不肯透露。南京网上房地产显示,该楼盘的本月均价为 12058 元 / 平方米,远远高于奥体其它楼盘。业内人士猜测:要涨也是小涨,“开这个会、放这个风,主要是为了显示一下自己是高端楼盘,和降价的楼盘不同,抗跌性好。”

专家 个别案例,没有大碍

最近南京还有少数楼盘敢喊高价,这些楼盘本来就是主城稀缺楼盘,高价并不稀奇。南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华博士告诉记者,开发商都往高端市场转向,那竞争一激烈,肯定有许多不成功的。就算是个别楼盘能逆市涨价也不足为奇。比如类别墅产品,本身就不能和普通公寓去比价格,而这些涨价的特殊楼盘,个别案例也无法改变目前多数普通楼盘面临降价的大形势、大格局。

另有楼市分析人员认为,虽然这一轮降价可望持续 1-2 年,但如果楼市结构没有根本性调整,保障房还是建不到位,政府“土地财政”的思路不改,楼市仍有可能反弹。 快报记者 孙洁

今年以来,楼市天寒“地”冻 地价跌了356元一平米

开发商卖房难,拿了高价地又没钱开发,一些难以为继的开发商选择了退地。昨天有研究机构公布数据显示,今年前 8 个月的土地单价较去年同期跌了 7.5%。本月 23 日,南京市国土局“一口气”猛推 12 幅地块,其中居住用地总出让面积超过了 50 万平方米。那么,在楼市不济、地价下跌的情况下,开发商还会不会拿地很值得关注。

地价较去年同期跌了7.5%

“土地平均价格从去年 1-8 月份的 4745 元 / 平方米,跌到了今年的 4389 元 / 平方米。”南京中原地产市场研究中心公布统计报告称,2007 年 1-8 月份,南京市共挂牌出让土地 127 幅,成交 123 幅,成交面积共计 781.84 万平方米,土地单价 4745 元 / 平方米,土地流标率为 3.15%。

而今年 1-8 月份,南京市共出让 36 幅土地,成交 33 幅土地,成交面积 200.99 万平方米,土地单价为 4389 元 / 平方米,较去年相比,土地流标率上升到 8.33%。在 33 幅成交地块中,有 30 幅为底价成交,仅有 3 幅地块为竞价后

“溢价”成交,土地单价较去年同期下跌了 7.5%。

该报告得出结论说:去年南京土地市场“地王”不断,“面粉贵过面包”现象不断上演,而今年“地热”现象明显消退,房地产市场“已步入寒秋”。

“燕子矶超大地” 块恐难出手

国土局在土地市场冷落的情况下,还是“逆市”于 23 日推出 12 幅地块,其中有 4 幅纯住宅用地,分别为江北(浦口和六合区)3 幅、主城区(栖霞区燕子矶)1 幅。国土局给出的解释是“地块集中推出是参加市政府即将召开的金秋洽谈会,是为了项目推介”。

那么,开发商还敢拿地吗?记者了解到,燕子矶地块面积惊人,为 325528.7 平方米,容积率 1.6,底价 13 亿元,这一地块未来至少可建 2600 套的 90 平方米以下的中小户型。中房指数南京典指研究总监古伊说,底价就高达 13 亿,现在开发商房子都卖不掉,有这么多资金拿地的也是屈指可数,“我对这一地块能否顺利出手持怀疑态度”。

“地王”如坐针毡 退了地

根据网上房地产显示,今年以来江北成交的商品住房成交量为 10203 套,销量处于各个区域首位,比第二名的江宁多出近 2000 套(江宁成交量为 8271 套)。

“这并不表示江北的房子好卖。”南京中原地产人士表示,现在江北待售的房源高达 16512 套,而第二名的江宁只有 7800 多套,超过一倍的积压房源。这次推出江北的 3 幅纯住宅地块,开发商敢不敢下手很值得商榷。

对于目前的土地市场,业内人士分析认为:国土部门大批量土地的持续上市,将让一些手上“盘”着高价地的开发商如坐针毡,之前江宁文华街附近的两幅“地王”地块,因楼面地价高出周边地块 2000 元 / 平方米左右,而不得不忍痛“割肉”选择退地,在地块蜂拥上市之后,一些高价的地王地块难以开发,开发商选择“赔了定金又折地”来规避更大风险的止损方式或许再度出现。

快报记者 尹晓波

水价可能年底才涨

快报讯(记者 郑春平)南京水价会不会“如期”在 9 月份上涨?南京市物价局昨日明确表示,并没有所谓的“涨价时间表”,更不会出现“集中涨价潮”。

在诸多有涨价预期的项目中,最受关注的便是水、电、气等公用事业的价格。此前受限于物价水平居高不下,南京几乎停止了所有政府定价项目,尽管自来水价格在年初即已纳入今年的调价计划,但迟迟未能出台。目前,南京民用自来水价为 2.50 元 / 立方米,是去年 4 月份进行调整确定的。其实,南京水价改革早在几年前就进行了听证,采取的办法是“一次听证,分步实施”,到 2010 年末,居民生活用水价格将调整为 3.10 元 / 立方米。考虑到市民的承受能力,逐渐调整到位。“今年的调价计划将在下半年出台,但 9 月份肯定不涨。”物价部门称。

另外,业界早有断言,下一个涨价的肯定是天然气。2008 年以来,煤价、油价、电价都相继大涨,能源价格体制内只剩下天然气价格还没踏上这趟车。物价局表示,天然气是国家定价项目,目前还没有收到通知。综合国际、国内形势,如果天然气价格再出现新一轮调整,民用气将很难再出现“例外”。物价部门称,水、电、气等公用事业不会轻易调整。同时,地铁、公交也将保持低票价策略。

快报记者 郑春平

生活直通车

- 家政 ●疏通
- 家电维修 ●装潢
- 电脑维修 ●搬家
- 开锁服务 ●老年公寓

婚庆

千禧 婚庆庆典。83210618
 角色媒体 摄、广告、专题、制作刻盘。83693918

庆典

舍与得 庆典、气模,价低。84411145
 亚泰 拱门、气球、庆典。85512308

婚介交友

恩斯 白领婚介。84527442
 真情相约 本人 37,深商女,气质高雅,夫病故,深港连锁超市,觅体健智慧勤劳男,有缘缘迁。13723701139。
 离女 39 岁,独居。13276642319
 靓女 26、未、店、诚征婚。15062273700

声讯天地

1元/分
 穿越激清 16882411
 玫瑰情缘 96868808
 红粉知己 1605102
 晕 96868866
 交友 96868309
 聊 1606503

家政

家旺 专业高素质熟练工保洁、粉刷、满意付款、机器打蜡、地毯、门头、沙发。52307973、52312091

乐万家 保洁、油烟机、地毯。84800900

家顺 专业新装保洁打蜡、工具全、素质高、满意付款。52253092

诚心 正规保洁、专业粉刷、打蜡、地毯、沙发、玻璃、石材、大型油烟机。86530821

旺晨 专业外墙、保洁、地毯。84868711

永佳 高素质保洁、粉刷、地毯。52209593

亮洁 大型专业、保洁、清洗。84876011

国盛 国家 AAA 级保洁。86650450

金寓 保洁 0.8。52249292
 凤凰社区、保姆。86556435

陵惠 点工、保姆、保洁。83314756

双月 保洁、点工、保姆。85640070

全发 点工、保姆。85461285

莫愁 社区、家政。85195700

盈创 洗外墙、防水。83226958

凤西 保姆、点工。86652282

美加亮 大型专业保洁。85110920

社区 保洁、点工。86290445

瑞兰 点工、保姆。84499373
 山西路 点工、保姆。83616804

家电维修

宁联空调专业 移机精修。

保二年,有车运(一级资质)。86656893(鼓楼、建邺);
 84495582(白下、玄武);
 83402083(下关、栖霞);
 52607465(江宁、秦淮、雨花)

苏宁空调 专业移机、维修、免运(一级单位)。

鼓楼、玄武 86603520、建邺、白下 86434500、秦淮、江宁 52635517、下关、栖霞、浦口 86559501

千佳空调移 50 装 30、修 20。

保 2 年、(有车一级单位); 全市热线:86656732;
 81618309(江宁、东山);
 51794800(大厂、浦口)

金陵便民服务网

一专业空调、移机、保养、精修、彩电、背投、冰箱、热水器、太阳能、洗衣机、电脑、微波炉、灶具、水电、保洁。
 城中 83806522 城北 85525652
 城西 86391311 城南 52975886

春天空调连锁 移 50,修 20,装 30。

全市联保 2 年。52071675(江宁金箔路店);
 83970140(玄武、白下);
 85171040(栖霞、下关);
 86312755(鼓楼、建邺);
 52984211(雨花、秦淮)

万家空调 移 50、修 20(免费加氟)、保二年。

85111669;江宁分店:81522570

瑞鑫空调 移 50、修 20、免费加氟、免费运输、质保 2 年。

86400852(鼓楼、建邺);
 85150832、(玄武、白下);
 82092955(江宁、雨花)

家友空调专业 移 50、装 30、修 20 免费加氟、免费搬运。

(质保 2 年),(一级单位)。86558732(鼓楼、建邺);
 86662017(白下、玄武);
 85888924(下关、栖霞);
 85222503(江宁、雨花、秦淮)

服务网空调 移 50、修 30。

83034356(鼓楼、下关);
 86506705(建邺、秦淮);
 86610643(栖霞、玄武、白下)

五星 修空调、彩电、洗衣机等。

52238892

零距离服务网

专业移修空调、彩电、背投、电脑、冰箱、洗衣机、热水器、太阳能、灶具、微波炉、油烟机
 做、白、泰 84591112
 雨、建、江 52470327
 下、玄、栖霞 85024062

法制江苏便民网

空调修、移 50。86056607(活动月)

法制现场便民网

一高技能维修团队精修空调、移机、冰箱、彩电、洗衣机、微波炉、电脑、热水器、灶具、水电、疏通、保洁、全市连锁。
 客服:86030255 城南:52994836

立达 空调移 + 修 + 清洗 = 50。

83377267

法制在线 空调移 50,修。

86039905

电脑维修

帮尔电脑 30 包修

81706248

科发 20 元 修电脑(回收)。

52300676(升州路);
 85966730(珠江路);
 51507706(南湖、河西);
 51577450(草场门);
 58822456(三牌楼、大桥);
 85973680(光华门);
 85292730(五塘村、迈皋桥);
 52811575(西善桥、梅山);
 81787795(瑞金路)

星级 20 元 修电脑。

86681497(水西门);
 85176546(瑞金路);
 81626703(长乐路);
 83026206(草场门);
 83927395(热河路);
 83921163(三牌楼);
 82080084(和燕路);
 51745477(雨花、江宁)

奔腾 电脑快修高价收。

52981003

现代 20 元 修电脑,彩显、打印机。

85948327(全市连锁)

乐天 修电脑。83918445

便捷 20 元 精修电脑、全市连锁。

86628967

名门 电脑(免费上门)。

83050020

南京电脑上门维修 全市连锁。

86318031

疏通

白下 通、改、水电。84482738
 白下 通、改道、水电。84619536
 白下 通改、水。84592946(低价)
 迈皋桥 疏通。85422376
 白下 疏通、改道、水。84586327
 白下 通改、钻、低价。84606359
 全城 修、马桶、水、电、治漏。52062222
 玄武 专疏通、水电。83320773
 河西 通、改、水。83933327
 秦淮 通、改、水。52245400
 秦淮 通、钻孔(低价)。52300730
 河西 通、改道、治漏。86565809
 雨花 通、改。52423139
 鼓楼 通、改、水(钻孔)。83831699
 江宁疏通。52723005
 迅克防水 治漏。86317255
 建邺 疏通、改道、水。86689481
 鼓楼 通改、水(打孔)。83001416

龙江 通、水、电。86550409

鼓楼 疏通。83608129

下关 通、钻。81791199

中科防水 治漏。51508689

鼓楼 通、改、电、防水。86609506

装潢

好佳 家装、店、工装。

84441681

名创 装饰、家装、店装、工装、南通巧匠。

52308483

宝淮 工装、店装、家装。

15305150815

禾雨 装饰、瓦、木、水、电、漆。

52304158

为民 瓦、木、水、电、漆。

84509660

大通 低价,后付款,瓦、木、电、漆。

52215100

彩康 专业家装、工装、免费设计(送效果图、环保检测),质保 3 年。

83766293

亚龙 防水。52341262

艺乔 家装、工装、店装。

86631520

诺文 家装、店装、工装、厂房改造。

86481371

海超 装饰时尚 + 实惠。

52139485

赛沃 店装、展柜、货架。

85389033

家成 装饰、家装、工装、店装,先装后付。

86609559

自力装饰 小型建房贴墙地砖、木工、油漆、水工、电工、乳胶漆,所有小维修,质量全,三包半年。

83913065 86504881

装修污染治理

环保室内检测、治理。52175200