

你跌他跌,谁没跌? 寻找最抗跌楼盘

# 什么楼盘最抗跌? 请你来说说

从去年底到现在,南京楼市在调整期中已度过快一年,但从目前形势看,降价的呼声仍占据着压倒性地位。在大牌、大盘开发商的带动下,各楼盘降价或变相降价的举措层出不穷。究竟什么时候能买房?买什么样的房子才最保值?针对这些问题,快报《金楼市》推出寻找南京楼市最抗跌楼盘的系列报道,与购房者一起寻找在淡季市场中,最具抗跌性的楼盘。

## 时间判断 还要低迷多久?

相对前两年好得让人觉得难以置信的市场而言,现阶段即便是各家楼盘使出浑身解数,变着各种方式让利,市场仍是没有走出观望。销售压力压得小企业喘不过气来,有大量同步开发,负债率高的企业更是面临严峻的生存考验。而由此带来的,就是新一轮降价风暴,而且在本轮降价风暴中,开发商不再遮遮掩掩,甚至出现直降1000多元/m<sup>2</sup>,或2000多元/m<sup>2</sup>,标准的“裸奔”行为。

在降价风波中,“抗跌”成为人们热议的焦点。一方面,部分开发企业在挖掘自身的抗跌因素,向购房者展示更多的卖点。而另一方面,有购房需求的消费者开始从抗跌角度研究楼盘,选择最有安全感的房子。究竟楼市低迷要持续多长时间?在这中间什么

样的时间段是抄底良机?对于购房者来说,这是要思考的问题之一。

## 形势判断 谁又能扛得住?

“从楼市有过较大波折的城市发展轨迹看,抗跌性楼盘还是有明显特征的。”针对楼市抗跌性探讨,记者综合一些品牌开发企业负责人的观点,主要分为以下几方面:首先是地段,地段要具备稀缺性的自然资源,或者具备不可再生资源的特点;其次,则要看楼盘本身的产品力,如果楼盘具备较强品质感,即便是价格高一些,但其抗跌性也会变得更明显;第三,产品的配套支撑力,比如楼盘是不是拥有优质学区、便捷交通,以及邻近公园等几大外力支撑点,从发达城市发展经验看,这些要素都是楼盘升值保值的有力保证。“市政规划以及区域未来发展,则是衡量房屋价格是否具有‘抗跌性’的根本。”对于楼盘“抗跌性”的考量,专家把未来城市的发展方

向,立体交通框架的拓展范围等都考虑在内,这也使得衡量楼盘保值的要素更为完善。

楼市退潮时,一切会一目了然。而现在楼市正处于风口浪尖上,潮水欲退未退之际,那就是考量购房者眼光的最佳时机。究竟什么样的房子最抗跌,如果你来选择会选择购买什么样的房子?在快报《金楼市》推出寻找南京楼市最抗跌楼盘的系列报道中,欢迎来电说说你对楼市的判断。

地段、产品品质、环境、物业、规划、配套等,都将作为你的参考要素。你可以畅所欲言,说出你的判断标准,说说如果当下买房,什么样的房子是你的首选,什么样的房子在这个市场环境下能扛得住?欢迎有成功投资经验,或是对楼市有自己独到眼光的读者参与到活动中来。随着系列报道的推进,《金楼市》将综合专家、业主等各方面意见,对南京抗跌性楼盘进行梳理,这无疑也将是一份购房者最好的买房指南。 快报记者 许延正 探讨热线:

84783629 84783628 84783529 84783545

## 延伸阅读

### 逆市喊涨,为自己打打气

赛世香樟园8月底将房价从6900元/平米提到7100元/平米,朗诗地产近日公开宣称要提价。此外,21世纪国际公寓、金基汇锦国际都放出消息,下一批房源将小幅提价。一片降价声中,逆市喊涨让这些楼盘显得过于特殊了。

### 至少四家楼盘逆市喊涨

9月9日,朗诗地产对外宣称,本月底,将全线上调其在南京奥体附近的朗诗国际街区南园所推房源的售价。一片打折促销声中,高调宣布逆市涨价,朗诗的举措引发关注。

记者了解到,朗诗地产并非第一家“逆市喊涨”的南京楼盘。早在江北、城北、河西的个别楼盘率先降价时,南京锋尚国际就提价开盘。而在仙鹤门,曾经率先跳水的赛世香樟园在给出6900元/平方米的低价之后,于8月底又将价格提到7100元/平方米。

江宁21世纪国际公寓在周边的恒大绿洲爆出“5700元/平方米”的低价后,也直言“不仅不会降价,还将继续提价”。此外,有消息称,因为对自己的产品有信心,金基汇锦国际下一批房源也会小涨100-200元/平方米左右。

### 涨价楼盘心里也很痛苦

喊降价的开发商心里不情愿,唱涨价的开发商是否就

真的好?弘基营销副总经理陈捷认为,时下,不管是涨价楼盘还是降价楼盘,心里都很痛苦。因为开发商们自己渴望的肯定是平稳的市场,而非作秀或“标题党”。目前市场上降价楼盘多为局限性房源,而涨价楼盘则多是对自己的一种鼓励,对业主信心的扶持。

南京工业大学房地产经营管理系博士吴翔华也表示,开发商涨价更多的是给自己信心,向购房者传递一种房产升值的信号。究其原因,涨价和降价都是开发商的促销手段,这在房地产市场屡见不鲜,只是在时下降价风盛行的背景下比较冷门而已。

不过,他认为,换一个角度看,开发商逆市喊涨也可以理解为,这批涨价楼盘所在的消费领域内,其购房者对价格的轻微下调并不敏感,反而关注其升值。比如峰尚、朗诗都是高档楼盘,其对应的客户也是金字塔中的上层人士。但无论是降还是涨,目前市场的状态都只是过渡阶段,终将走向平稳。 快报记者 杨连双 刘果



Hom mart 好美家 10周年 家装 家具 家电

优质服务多一点 建材价格低一点 回馈顾客多一点

2008年8月22日起 · 带您完成安家之旅 ·

# 好美家闪耀缤纷十周年

## 中秋贺礼,返现盛惠!

仅限9月13日-15日

地板 满1000送100现金  
厨房电器 订购整体橱柜  
活动一 满5000元 送300元厨房电器及水槽专用赠品

活动二 卫浴洁具/墙地砖/油漆涂料/五金工具  
**满400送50** 现金

活动三 满千抽奖 100%中奖机会!! 仅限双休日哦!  
价值1880元大奖等你拿!

本次活动详情请见商场海报,促销商品数量有限,售完即止。

南京江东店 南京市江东北路382号 025-86372222

公交线路:  
★ 118路/39路/56路/143路 金盛百货站下  
★ 32路/47路/91路/150路 商会大厦黄金楼站下  
★ 57路/72路/104路 龙江花园站下

某品牌 连体座厕  
**¥199.00** 元/个

某品牌 碧龙牌实木地板 810\*122\*18mm  
**¥149.00** 元/平方

某品牌 瓷砖 200\*300mm  
**¥1.00** 元/片

某品牌 橱柜拉篮  
**¥39.00** 元/个

某品牌 水槽 400\*200mm  
**¥199.00** 元/个

好美家装潢中心 HomeMart Decoration Center

10周年公司庆 全新家装套餐 **33800** 元  
(含材料费、人工费、管理费、税金)

马鞍山设计中心 马鞍山市中央花园3#楼 0555-2357488