

**7326元/m<sup>2</sup>**

# 奥体楼盘要玩“地板价”

尽管南京20条楼市新政的“暖市”作用让楼市短暂反弹,但最近几天又归于沉寂,近日全市不到100套的商品住房认购量,又让开发商沉不住气了。昨天,位于河西奥体核心板块的融侨·中央花园楼盘,对外宣称推出30套特价房,售价从7326元/平方米到7800元/平方米。

此前,包括政府官员、专家学者在内的大多数人认为:奥体房价再降也不可能“跌七”,7326元/平方米的最低价足以令奥体板块甚至主城区感到震惊。



奥体中心历来是周边各大楼盘营销宣传的最大卖点 资料图片

## 惊讶 奥体核心区楼盘“特价”7326元/m<sup>2</sup>

奥体双地铁楼盘,起售价7326元/平方米?没错。这家处于奥体核心区域的融侨·中央花园楼盘开发商表示,此次推出的30套特价房,起售价仅7326元/平方米,算是目前河西房价的“谷底价”,也是他们的一个成本价,而此前该楼盘售价高达9000元/平方米以上,而且还曾因房源紧俏而一度封盘不买。但是本次是针对快报

读者的团购特地拿出这30套,通过快报团购即可优先购买到这些优惠房源,“先到先得”。

“我在奥体看了不少楼盘,觉得融侨·中央花园的性价比相当高,所以把它列为我的重点考虑对象。”在南京一家医院上班的周先生和女友何小姐,最近一直在选房,而本次融侨·中央花园推出的特价房,让他

们又惊又喜。为什么?“这楼盘你不知道它位置多好,它就在奥体中心的正南面,高层住宅俯视奥体,买到位置合适的,奥体中心就成他们家后花园了。而且这里到奥体中心锻炼多方便啊,交通方面左边有地铁1号线,右边有地铁2号线,未来都有公交相连接,你去看一下就知道那个位置好在哪里了!”

## 比较 比周边楼盘低了1100至1700元/m<sup>2</sup>

据了解,开发该楼盘的融侨在外地的楼盘物管服务也小有名气,因此该楼盘去年的开盘价就一直比奥体其它楼盘高出500元至1000元/平方米,价格上不比万科、中海的楼盘逊色。

“可现在开发商7300多元/平方米都肯卖了,这比周边现有其它楼盘已经低了1000元/平方米都不止。”一位购房者告诉记者,

他近期一直在考察奥体房价。靠近地铁中胜站的宋都美域最新打出的价格是“107平米,总价89.8万”,还要近8400元/平方米呢!星雨华府在之前就推出“买两房送18万元嫁妆”的促销活动,目前楼盘标价在1万多元,如果买房人不是结婚的客户,可以直接在房价中减去18万元,但换算之后,销售的房价仍然在8500元

至9000元/平方米之间。

此前奥体最大的一次降价是银城西堤坊,国庆期间有一幢133平方米的大户型楼盘开出7900元/平方米左右的价格,号称“破八”,当时就引来了不少购房者。现在看看,融侨·中央花园此次“团购价”已经彻底超过“破八”的水平,少说低了600元/平方米,比多数奥体楼盘平均低了1100元至1700元/平方米。

## 调查 其他开发商表示暂不跟进

那么,这个大幅度的优惠能买吗?从银城西堤坊的接近8000元/平方米,到融侨·中央花园7326元/平方米,奥体楼市的“底”究竟在哪里?

记者了解到,早在南京江北、城北有楼盘降价千元以上之时,就有专家包括开发河西的政府官员表示:奥体再降也不可能低于8000元/平方米。因为成本在那儿摆着呢!

记者昨天把消息告诉在河西做楼盘营销的陈经理,他也是大吃一惊,这不都到“成本价”了吗?据他测算,当年融侨拍卖拿下该

地块时,楼面地价就已经到了2950多元/平方米;再加上做的是高层,现在节能门窗等各种材料要求都很高,所有建造成本已经在3000元/平方米上下,再加上1000元/平方米的水电等基础设施费及各种规费,成本就到7000元/平方米,营销广告等还要有费用吧。更关键的是,该地块现在也开发了近两年了,开发贷款等财务成本才是大头,控制得好7300元/平方米是“地板价”,或许有微利;成本控制能力稍差的开发商恐怕还要亏本呢!

据悉,此前开出7900元

/平方米价格的某楼盘,近日已经传出地块内要建垃圾场、可能被隔壁苏果地块挡光等说法,降价房源被指“位置不佳、存在缺陷”,并非真正“破八”。

而奥体另一家楼盘的开发商昨日也表示“目前暂不考虑降价”,他们只有为数不多的一些尾房,售价多保持在8500元至9000元/平方米之间,没有必要跟风。还有楼盘负责人推说“降价不降价,还要看公司总部的意思,目前不好对媒体下定论”。大家都表示“这个价格够便宜了,已经不是每家楼盘都能跟进的。”

## 分析 “团购特价”可获购房人“短期青睐”

开发商的说法是否可信?融侨·中央花园的“团购特价”能获得购房人的青睐吗?搜房网网站人士表示,其实大家都知道降得太明显并非明智之举。由于担心后面会有更大降价,一些折扣幅度较大的楼盘,促销也只是火几天,后续的销售会趋于平淡,能否全部卖掉要看楼盘品质是否过硬。但以现在的楼市大环境,开发商不降价肯定卖不掉,降还是比不降好!

还有一家开发商告诉记

者:其实开发商现在已经不在乎赚多赚少了,甚至成本价都肯卖。像房地产这种资金密集型行业,最怕房子砸在手里出不去,资金无法运转。甚至稍微亏本,只要能脱手就好。多数开发商不敢大动的原因就在于怕影响购房人的信心。

“实际上,大家都知道南京楼市还是有自住需求的,问题是现在连自住的人都在等,看房价会跌到哪里去,希望能抓住最低点‘抄底’,可底究竟在哪里?谁也不知道。”中房指数南京办公室

首席代表曹旭东说,实际上多数购房人肯定抄不到底,往往是房价到底了,购房人却不敢轻信;等到市场开始复苏,价格略有上升时,大家才醒悟过来,又开始争相追涨。就楼盘而言,位置、套型往往具有不可复制性,某一楼盘卖光了就只能从二手房市场找。选择少了,税费多,往往很难。因此市民如果想要抓住时机抄底,抄到最低点,仍需依靠个人的眼光和判断。

快报记者 尹晓波 李汇丰 孙洁

### 各地楼市

#### 浙江:观望情绪依旧

新华社杭州10月21日专电(记者 张道生 袁立华)理性选择、保持观望、理性定价,成了20日在杭州闭幕的浙江省第十五届房地产博览会的关键词。

主办方浙江省建设厅提供的统计数据显示,为期四天的房博会共成交商品房408套,成交面积39593平方米,成交金额4.2亿元,成交套数、面积、金额较上届房博会都有所下降。浙江省建设厅相关负责人表示,这表明当前市场上观望现象依然存在。

记者注意到,本届房博会上,新开楼盘在定价上呈现出差异化的特征,不同品质、不同档次、不同区位的楼盘,房价差别进一步明显。

#### 山东:房价涨幅趋缓

新华社济南10月21日专电(记者 董学清 郭倩)记者从有关方面了解到,9月份山东房屋销售价格涨幅比上月回落0.6个百分点,而省城济南楼市销售总体呈下降趋势,成交量比上月下降近20%。

山东调查总队的数据显示,9月份山东房屋销售价格同比上涨5.1%,涨幅比上月回落0.6个百分点,比1月回落2.6个百分点。全省17个城市的房屋销售价格涨幅,除德州市比上月扩大0.1个百分点外,其余16个城市均比上月回落。

### 视点

## 楼市调控不是“保高房价”

近日召开的国务院常务会议部署今年第四季度经济工作时提出,加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房。这一要求着眼于经济发展大局和保障民生,对房地产业健康发展将起到促进作用。

目前,我国部分城市房地产市场交易低迷,商品房价格下跌,尤其是在北京、上海、深圳等城市,今年八九月间的商品住宅成交量大幅度萎缩,有的还不到去年同期的三分之一。

房地产业与50多个行业相关,在国民经济中的作用举足轻重。保持房地产业的健康发展,对于稳定经济发展大局具有重要意义。如果房地产市场持续低迷,相关行业都会受到影响。加之目前世界经济增长明显放缓已开始影响我国经济发展,保持房地产业稳步发展更显得重要。此次国务院常务会议提出促进房地产市场健康发展措施的重要性就在于此。

促进房地产业发展的另一个重要意义在于改善居民居住条件。国务院常务会议关于促进房地产业发展的措施,是与诸多“努力解决好涉及民生的问题”的措施一并提出来的,保障低收入群

众和特殊群体基本生活的政策取向十分明显,可见保障和改善民生仍然是国务院常务会议的关注点,国家将着力解决需求不足的问题,目的是“支持居民购房”,而不是维护高房价。

房地产业的持续发展,需要相应的居民消费能力、消费意愿作支撑。房价长期超过居民消费能力,不能说是健康的发展。当前房地产市场交易低迷,是近两年房地产投资过度、房价非理性上涨后的调整。正是由于前期过高的房价透支了房地产业效益,抑制了居民购房意愿,才使它陷入了目前的困境。

最近几个月以来,一些地方相继出台了刺激房地产市场交易的措施,包括降低交易税费、增加住房公积金贷款额度、延长土地款支付期限、鼓励外来人口买房等等。尽管有的城市已出台措施4个多月,但当地房地产市场交易量至今未出现明显回升。这也说明,当房价已经超过居民消费能力时,既要维持房价上涨,又要拉动交易量上升,是很困难的。房地产业要健康发展,需要在房价和交易量的合理平衡上做文章。

新华社记者 朱立毅

TITONI 瑞士梅花表

Shaping moments of life

www.titoni.ch

Master Series

中国总代理:上海(021)6769 2115 天津(022)6300 5916 北京(010)8384 2123 广州(020)63 0 7306

1102911 D | 2540 Grenchen | Switzerland | Fax: +41 (0)79 41 97 00 | +41 (0)79 41 97 01