

# 2008最后一搏: 亮出价格底牌是时候了

## 价格进入谷底,打折疯狂上演,购房者能否真正受益?

### 江宁

#### “三连跳”后 本月进入谷底

官方统计数据 displays, 1-11 月预售许可面积为 210.86 万平方米, 合同销售面积为 164.86 万平方米, 较去年均大幅减少。今年 8 月, 江宁达到了 5485 元/平方米的高点, 此后连续三个月出现回落。分别是: 9 月均价 5408 元/平方米, 10 月均价 5204 元/平方米, 11 月均价 5137 元/平方米, 三个月里房价累计降了 6.34%。业内人士预测, 由于此前“死扛”的开发商还有不少, 所以选择在 12 月份大幅调价的楼盘可能会增加, 2008 年最后一个月的房价将达到一年度的谷底。

新房性价比突显之时, 江宁的城市建设又传利好。记者从江宁区规划局获悉, 江宁区将用 3-5 年的时间, 在地铁南延线周边形成功能各异的行政中心; 在现在天印广场附近的行政中心, 集中了江宁区区委区政府等政府机关, 已经一期建成开放的天印广场将打造一个兼具购物功能的公共休闲中心; 河定桥片区将打造成为商务中心, 近期发展大型商业、服务、办公区域; 小龙湾地区将打造一个文化休闲中心; 而商业中心则是在百家湖和胜太路一带。

快报记者 刘果

### 江北

#### 优质房源也杀入价格战

“年底前, 江北还将掀起最后一轮降价风暴!” 早在两个月前, 业界人士对于江北楼市的判断已在近期兑现。伴随着明发滨江新城、大华锦绣华城、天润城等大盘的价格下调, 以及新盘旭日爱上城低价入市, 江北房价已接近今年以来的谷底。大盘的价格走势, 也影响到普通楼盘的定价, 目前江北楼市以价格争取成交量的趋势明显。

明发滨江新城活动特价房打出了 3300-3600 元/平方米; 大华锦绣华城 3800 元/平方米销售均价, 一楼宽景特价房也只在 4100 元/平方米; 旭日爱上城中小户型产品价格也控制在 3600-3900 元/平方米; 加上目前天润城等楼盘大幅度跳水, 目前江北降价幅度与



江北是今年价格战最激烈的地方 路军 摄

前一个周期相比毫不逊色。不过据专业机构市场调研人员分析, 与上轮降价不同, 此次江北局势又呈现出新特点: 其一, 此轮降价房源品质普遍不错, 开发商借助活动拉升人气的意图明显。诸如明发滨江新城近期推出的特价江景小公寓; 大华锦绣华城特价一楼, 并附赠院落以及可采光地下室等; 旭日爱上城稀缺的中小户型房源, 等等。以往开发商推出的特价房都是位置不好, 或是大户型, 而现在情况不同了; 其二, 两极分化的现象加剧, 楼盘与楼盘之间定位划分得更明显。由于江北片区存在山水云房、阅景龙华等价格相对坚挺的房源, 在其他楼盘推出降价举措的情况下, 两类房源所针对的客群有一定的细分。

快报记者 许延正

### 城北

#### 存量高, 迫使房价再跳水

在售楼盘数十家, 却连续数月总成交量不足百套, 蝉联八大板块销售排行之尾。抵不住寒意, 城北楼盘不约而同在 11 月推出各种大幅促销活动, 致使成交量突破百套大关。不过, 在易居中国最新发布的一份研究报告中指出, 按照城北板块目前的销售速度和房源存量, 至少需要 25 个月才能消化现有存量。城北几乎是目前南京“最困难”的板块之一。

从 7 月开盘新城尚座就一直走低价格线。几番降价后, 已低至 7000 元/平方米附近。不过市场没理单。南京网上房

### 河西

#### 7000 元/m<sup>2</sup> 已是多数人的底

万科·金域缇香的大幅降价在河西掀起的冲击波依旧未能散去, 随后的西堤国际也拿出四套最低 7200 元/平方米的房源, 融侨·中央花园更是曝出 7326 元/平方米的成本价, 滨江奥城也在近期特推 7300 元/平方米的大户型房源。

眼看着河西的房价逐步下探, 可是这个“底”还是在不断地被打破: 本周五, 金马郛城精装小豪宅上市, 总价最低 20 万元有望再打破奥体板块

地产显示, 截至 12 月 10 日, 该楼盘入网的 566 套仅售出 67 套, 成交率 12%。除此之外, 多数城北楼盘还在“坚持”。“金九银十”惨淡收场后, 开发商多选择以价格撬动市场。世茂外滩新城最近推出 18 套“限时特价房”, 售空后, 又加推 12 套。走高端路线的万科红郡也称“一定优惠”。这时, 一度以 8000-9000 元/平方米的价格傲视的地铁盘终于有了动作。大地·伊丽雅特湾推出 7500 元/平方米特价房, 售空后持续加推。美达·浅草明苑的售价一直不高, 近期在 7680 元/平

的底。除金马郛城, 万达将在本周末推出的 SOHO 公寓也以 8000 元/平方米的价格再次触新江东板块的底。记者了解到, 万达国际公寓本周推出 245 套 SOHO 办公房, 均价只有 8000 多元/平方米。且购房者只要先付一成首付款, 其他的款项可以在项目竣工备案完成时再支付。房价已是一降再降, 可是河西真正所剩的房源还有多少? 金马郛城营销总监阎霖认

为, 河西南部的住宅建设尚未启动, 可是河西 CBD 二期的多数地块都已经被很多单位预定, 这些单位的员工必然要成为河西购房的主力, 而现在的问题就是人多房少。一些购房者也告诉记者, 看遍河西的楼盘, 很多已经交付, 在售的也是剩房源不多, 房子不多已经是不争的事实, 等待南部建设启动基本还是未知数, 如果价格合适, 现在选择也的确不错。

快报记者 费婕

### 城中

#### 地价决定房价已到极限



去年长江路九号叫出 2 万元单价后, 城中楼盘也开始撑不住了

与一年多前动辄号称冲上两万的豪气不同, 当前形势下, 城中开发商都变得理性而且务实。据了解, 目前主城楼盘中, 均价超过 20000 元/平方米的项目只有两三家, 更多的开发商选择了 15000 元/平方米左右的定价。

位于中山北路上的中海凯旋门, 可以算是一个推出优惠较多的典型。该楼盘宣布: 如果购房者是购买首套住房, 除了国家和地方新政可以为自己省下房款总额的 2% (大约 8000 元) 外, 还有开发商赠送

的 8000 元电器券, 可以用来抵作 8000 元房款, 同时, 买房前交的 5000 元诚意金还可以抵作 10000 元房款, 这样又能省下 5000 元。总体算来, 一套房子总计可以省下 21000 元。而长发地产开发的蜂巢优惠形式更直接, 先是该盘开盘时价格放低, 比预计的 20000 元/平方米低了近 3000 元/平方米, 接着又推出一项优惠, 每平方米可减 1000 元, 将均价降到 16000 元/平方米左右。

而另一个置业门槛降低的典型, 就是位于新街口的楼盘

凯润金城。此项目于 11 月 21 日发布消息, 称将推出 22 套特价房, 均价仅在 14000 元/平方米, 这在当前楼市中引起不小震动。差不多同时, 金陵尚府以“优惠后 8900 元/平米起”作为项目的开盘价, 更是在南京楼市中引起了轩然大波, 而且收效不错, 开盘 10 天后, 即销售 270 套房子。

对于主城楼盘多种多样的低价促销方式, 一位不愿透露姓名的开发商表示, 这已经是主城区背景下他们所能做到的极限。这位开发商进一步解释说: “城中地块的价格决定了这里的房价不可能降得太低, 在这一轮低价促销现象。”长发地产营销总监杨奇峰也认为: “特别是 2005、2006 年以后拿到的地块, 在目前大幅优惠后开发商利润已很低, 继续大幅降价的空间几乎没有了。”

对于当前购买主城区楼盘是否划算, 南京房产协会秘书长张辉认为: “等目前这些存量消化后, 城中必将进入新一轮开势。当前, 暂时性的放量也为购房者提供了充分的选择机会。”

快报记者 李汇丰

### 城东

#### 公寓房 多年来首次降价

城东因紫金山昂贵。从环紫金山到仙西, 百万至千万级的别墅、洋房并不鲜见。在楼市遇挫后, 以高端、稀缺、唯一等特性抵抗着周遭的风风雨雨; 另一方面, 大城东范畴内也分布着不少普通住宅。5 月至今, 降价不少, 最低 6000 多元/平方米就能在仙林买房, 7000-8000 元/平方米能挑到不错的山下公寓。

一度攀升到 8500 元/平方米附近的仙林住宅房价, 目前报价普遍在 7000-8000 元/平方米。但据记者了解, 很多前期业主已把自己房源挂到售楼处低价销售, 不少开发商也暗暗调价, 6000 多元/平方米可以在仙林买到房。

紫金山麓的住宅价格也在回调。紫金山麓某楼盘从 5 月就开始推出特价房, 目前起售价仅 7200 元/平方米, 但网上房地产显示, 该项目累计成交量仅在 13% 左右。同样, 下半年以 7000 元/平方米的均价低价入市的城东某楼盘, 销售量也不足推出总量的 15%。

不过, 在从业多年的地产营销人看来, 城东降价还是多年来的首次, 这对钟情城东的买家来说, 不失为一个机会。

快报记者 杨连双

### 城南

#### 力推特价房源以价换量

近期城南的优惠促销可谓惊人。为了突破销售困局, 这个一贯与优惠特价无关的区域也开始大推特价房, 以价换量。

数据显示, 今年 1 到 6 月, 城南商品住宅共认购 2069 套, 成交 1592 套, 日均认购达 343 套, 成交达 265 套。其中, 4 月成交量一度跃居全市第三。当时区域内几乎无优惠, 大部分楼盘价格都在 9000 元/平方米左右。然而进入 7 月, 城南的销售大幅缩水。据统计, 7 到 11 月, 城南认购仅 937 套, 成交仅 635 套, 上下半年的差距可谓是冰火两重天。

在此情况下, 城南长居高位的城南房价开始松动。最近的 11 月是城南优惠的高峰, 花雨南庭 5900 元/平方米起价自称主城最便宜

的楼盘, 雅居乐花园小户型 8100 元/平方米起售, 翠岛花城买房送房或者优惠后价格 6800 元/平方米起售……以价换量也发挥了作用, 11 月, 城南认购达 300 套, 为半年来最高。记者了解到, 年底城南房源选择多, 新盘金色城品首批房源将于 12 月底或 2009 年 1 月初开盘。雅居乐花园有限时优惠的 51-78 平方米的小户型和 190 平方米的 4 房; 君悦湖滨花园有 78 平米、96 平米、118 平米多种户型; 此外, 还有宏图上水园、七彩·小贵族和时光口韵等众多项目可以选择。业内人士指出, 长期房源不多的城南出现这种项目扎堆的情况非常少见, 而竞争激烈中新一轮的优惠促销值得期待。

快报记者 文涛



城南开跌力推特价房 路军 摄



## 居在此 乐在此

——旭日爱上城, 乐享红太阳 MALL 生活

渴望一段“爱在此, 乐在此”的欢畅旅程, 那幢和楼下的朋友结伴自驾游吧, 没有时间的话, 周末作东 MALL 逛逛。

占地 55 万平米的华东 MALL 商业新都会, 融购物、餐饮、休闲、娱乐、家居等多种业态于一体。成功入驻百安居、苏宁电器、金陵江轩酒店、CGM 巨幕影院、肯德基、红太阳家居等知名品牌。

首创江北地区大型游乐生活平台, 打造年年不息的主题“嘉年华”。

12 月 1 日——12 月 4 日, 红太阳地产旭日爱上城、旭日爱上城参加好房换购汇

爱上城创翼再创佳绩, 400 套加推房源已销售过半。3368 元/平米起, 首付 6 万元, 即可拥有 86 平米两房

爱上城

58492299/58493399

地址: 南京市大桥北路 09 号(大桥北路和伏虎路交汇处西南角) | 投资方: 尹港红太阳集团 | 开发商: 红太阳地产 | 景观设计: 南京自城景观公司

# 真赢在红街

## 拒绝“伪”回报

### 一步财富 舍我其谁

新街口成熟商圈  
6m x 6m 超值街铺  
稳定租赁回报  
专业资产管理

成就  
金陵首席  
标准旺铺

资产收益 升值保障

## 金陵 诚信

中华路壹号 红街 租售热线  
**52225222**

开发商: 南京龙高置业 物业管理: 第一太平戴维斯 商业全程顾问: 中商联商业不动产 商业管理: 泛商资产管理公司