

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

3·15 楼盘“质价”大调查报告之一

降价再降品质迟早被淘汰

调查时间: 2009年3月6日起
调查对象: 南京部分降价楼盘
调查目的: 房价降了,楼盘品质是否跟着打折了?
调查执行: 现代快报《金楼市》编辑部
调查热线: 025-84783628 84783545 84783629

《金楼市》调查启示

“天下没有免费的午餐”这句至理名言放在楼市,就变成了“楼市没有白白的降价”。透过“南京楼盘‘质价’大调查”,《金楼市》为“提质不加价”的企业鼓掌,因为他们的专业与勇气;同时,《金楼市》也为“质随价跌”的企业而悲哀,连起码的质量都不能保证,这样的企业谈何发展?

令人担心 降价再降质大有盘在

南京楼市令人记忆深刻的降价潮是在2004-2005年。这批降价房源交付时,问题一一出现。业内人士回忆,当时河西最轰动的莫过于嘉业阳光城业主的“砸门”事件。卖房时开发商承诺给每户业主安装的是1300元的防盗门,结果业主装修时发现门的质量很差,多次反映开发商却没回音。业主一怒砸门,发现防盗

门的门芯里除了填充了防火石棉外还有少许蜂窝纸。按照国家标准要求应用是石棉填满,这种蜂窝纸不允许使用。此外,门上也没安装“加强筋”,面对现实,开发商傻了。

眼下的降价潮同样让人担心。“降价又降质的大有人在!”新浪乐居客户总监王小军毫不留情地举例,一批做精装修的楼盘纷纷在降低单价,

其实降的是精装修标准;有的地基成本比其他楼盘要低;有的房子交付后出现房子开裂、阳台设计不规范、煤气管道裸露在外等,这些都是开发商偷工减料的表现;还有高价拿地的开发商,因土地成本太高,竟然在设计时每一层的层高比标准减少10厘米,30层的一栋楼竟然就可以节省下一层楼的成本。

不可不知 现有降价方式隐患多

在“一口价”、特价、内部优惠、尾房拍卖、一成首付、增值回购、购房券等降价招数的背后是隐患重重。

第一个风险是拿到质量差的房子。“一口价”一般都是楼层差或者是尾房,特价房一般都是有缺陷的房子,比如有的楼盘的特价房,记者调查后发现都是采光有问题

的房源;尾房拍卖是一些开发商针对困难房源的销售策略。记者注意到,还有开发商通过中介或者内部员工推出所谓的“内部优惠房”,其实是拐着弯对外卖房。因为开发商资金短缺,对外低价销售恐怕引起老业主维权,通过这种方式来筹集建房资金,万一开发商资金不能如期到位,房子有烂尾可能。

第二个风险是买了房却拿不到房。“一成首付”在降价潮中被不少开发商用来吸引购房者。“首付一成问题最大,第一说明开发商资金有

问题,第二说明购房者购买力不足,对开发商来说如果资金持续不足那么房子很有可能无法交付,对于购房者来说,不仅面临断供风险,此外还有可能拿不到房。”

第三个风险就是会倒贴。一些开发商推出了“增值回购”促销。如果真要兑现回购,开发商只认当时的销售总价,业主只能损失装修投入;此外,开发商是不会对银行利息部分“回购”的。

喜忧参半

品牌盘 提质不加价

调查中记者也发现,南京楼市也有开发商在这个特殊背景下潜心提升楼盘品质。朗诗置业营销总监蔡克全认为,降价再降品质迟早会被市场淘汰,今年能够最终赢得市场的一定是关注品质的开发商。楼市低迷时期买房本身就是一种风险投资,买品牌相对更保险。

雅居乐花园全部是现房销售,超五星级挑高大堂、社区内1.3万平方米的原生态绿化广场、3500平方米的大型水景湖在主城区难得一见。仁恒翠竹园三期也是提质的样本,围墙全部使用钢化大理石,光是这项投入就已超出1000万元。君悦湖滨配备的防盗门价值过万元。金地南京建筑成本比其他楼盘高出5000元/平方米。这些楼盘都坚持了“提质不加价”原则。

快报记者 费婕
(更多案例详见 B55 版)

半山坡地别墅, 翠屏山最后的臻藏

LEADER CIRCLE
to product and noble living private domain

9900元/平米起感恩发售, 尽享高贵人生

名家, 翠屏山中至尊 30 席, 尽享城市之上的高贵人生: 项目纯现房展示, 以原生坡地打造半城别墅典范, 北三南四全自然采光、定制式专属私家花园、异地珍稀树种等, 以实实在在的品质, 成就高贵不贵的奢华生活。

【半山坡地】原生半城豪宅, 移步换景, 景景各异, 优越不彰自显; 【人文】新一代财富拥有者的生活版图, 成熟别墅区的标杆力作; 【私密性】私密性与开放性为一体, 引领家庭专属的娱乐享受空间; 【定制式花园】限时预约定制, 打造业主专属的私家花园; 【珍稀树种】异地珍稀树种, 它们已适应南京季候和土壤五年, 可快速成林, 枝繁叶茂。我们的诚意, 用时间证明; 【私家会所】名家以私家会所的标准, 打造功能灵活的专属奢华空间, 引领高人一等的奢华享受。

宁房编号: 200700859 / 200820017 / 200820068 本次促销活动解释权归开发商所有

尊贵专线: 025 / 52123777 项目地址: 南京翠屏山路 8 号

开发商: 南京名家房地产开发有限公司 | 设计单位: 东南大学建筑学院设计研究院 | 营销策划: 香港中原集团(南京)