

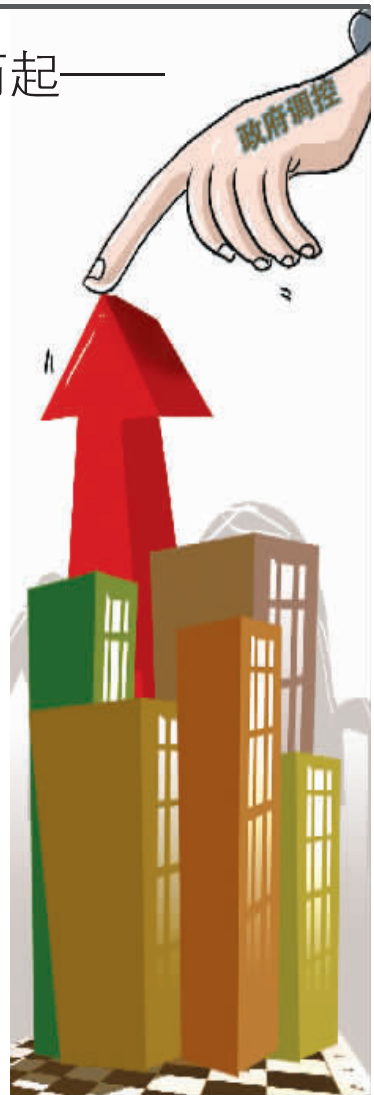
# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

老山别墅成热点 >>>B37版  
物业费也能打折 >>>B38版

一边“地王”潮依然汹涌;一边地方政府纷纷出手调控,猜想由此而起——

## 房价博弈,这次谁赢?



漫画 俞晓翔

### 楼市现象

#### 开发商热情购房者观望

9月8日下午3点40分,南京和保利同时成为国内楼市的新焦点。“中央军”领头开发商保利地产通过150轮举牌,15.92亿元拿下河西金沙江地块(NO.2009G34),溢价幅度高达87.2%,楼面价高达7553元/平方米。

保利进入南京的这场“揭幕战”,给南京房价留下了又一波飘飘然的遐想。据了解,这幅金沙江地块的周边目前有中北品尚和府奥园两家楼盘,且均未开盘销售。其中,中北品尚计划“金九银十”间推出,原预测价格在1万元/平方米上下。而目前已有最新消息称,相关楼盘都有提价的动向。

与此相呼应的是,就在前天,上海长风地块的报价已经显示全国新“地王”就在眼前。

相较开发商的热情,楼盘销售的上升势头已现疲态。数据显示,8月南京全市商品住宅成交量环比跌幅为11.6%。刚过去的9月第一周并未扭转这种“量跌”的态势。

“需求市场的确已产生了观望,这次观望在投资需求、改善需求、刚性需求各需求层次中均有存在,而非率先在某类需求中集中出现。”网尚研究机构市场研究部经理张景华表示。

#### 地方政府也开始坐不住了

7月起,央行、银监会、国土资源部、国家发改委、国家统计局、国家税务总局等六部委相继发布稳定楼市的相关措施。

地王涌现、房价高企也让地方政府有点坐不住了。南京市房产局发出通知,决定在9月8日至9月18日,对全市商品房销售现场、销售行为进行专项检查。严查未领证先开盘、囤积房源、捂盘惜售、炒卖房号、哄抬价格”等违规行为。同样是9月初,江苏省宣布将出台“房价备案”制度,要求开发商在开盘时或者在销售过程中需要提高价格,都要提前15天备案,其中,宿迁和昆山已走在了前列。

此外,重庆、北京等地方政府相关领导也相继公开表态:须稳定房价,给楼市降温。

### 业内观点

#### 房企巨头抢地是出于长线考虑

张景华认为,保利本次南京拿地具有其自身特殊性。“集合城市发展的模式下,上海、南京等一、二线城市的发展前景被普遍看好,有远见的开发商选择在这些城市不断拿地。保利作为央企地产商的代表,更多的是从战略布局考虑拿下南京这块地,考虑的应该

是长线运作。”他说。

南京万唐置业董事长周斌也认为,金沙江地王价格的确高了点,但对于保利来讲比较正常。“保利是个比较有理想的企业,它的目标不单是做大业务,可能想赶超万科这类行业老大。针对其今年里频繁在主要城市拿下

‘地王’,我们认为,这是出于公司战略的一个长远考虑。”

此外,周斌认为,从江湾城火爆到天正在河西高价拿地,再到保利进入诞生新“地王”,说明作为分流南京主城客户的河西的前景依然被企业普遍看好。

#### 下半年销量预计比上半年降20%

周斌认为,楼市的走势不是受哪一家地产商的行为所决定的,保利高价拿地很难很快就将河西房价推到一个新高度,也不用担心会由此引发新一轮成交热火。最新数据已表明,南京楼市已与北京、广州、上海等城市同步,价格虽然在上涨,成交量却出现明显下降。

“这一趋势在九十月

预计不会变,从近一周的楼市成交数据看,9月南京商品房认购量不一定会比8月低,但成交量可能会在8月基础上继续下降。我个人认为,下半年南京楼市成交量较上半年至少将有20%的降幅,也就是说上半年卖了4万多套,下半年只能卖3万多套。”他表示。

“下半年成交量很难赶上上半年了。”张景华也

认为,9~10月南京楼市可能会是一个“价升量稳”的趋势。价格上涨的主要原因是:一方面,下半年上市的50多家楼盘主要集中在主城和江宁,和以往江北占主力不同,客观会拉高成交价。另一方面,房价连续几个月上涨,提高了置业门槛,已将一部分经济购买力低的购房者挤出门外。

(下转 B36 版)

万达集团 WANDA GROUP 南京万达广场 NANJING WANDA PLAZA

实力万达,财富速达

### 赚钱小户,派头十足赢先机

# 总价45万元起

## 南京万达广场 45m<sup>2</sup>SOHO小户型

120万m<sup>2</sup>南京首席城市综合体

万达国际购物中心完美封顶,开业在即!

小户型多功能样板房即将闪耀公开,敬请期待!

小户型之掘金宝典!投资?自住?办公?对号入座! 超低总价>>>超强配套>>>超多用途>>>超高盈利

居家派:精致分隔两房一厅,小面积也有大生活

办公派:小型企业成长名片,办公创业步步致富

SOHO派:居家与办公一体呈现,工作生活自由转换

水西门大街临街铺王,河西商圈极具投资价值商铺 仅余7席

销售热线: 86805588 86567788

项目地址:南京市建邺区云锦路65号【水西门大街与云锦路交汇处】开发商:南京万达广场投资有限公司