

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 楼市风声

刚性需求率先爆发,改善型需求紧随其后,投资性需求接踵而至,造就了今年楼市大行情。“地王”、天价盘频现,市场预期被一再放大,结果是“金九银十”楼市行情渐渐停摆:高房价遇阻,成交量停滞,投资人退场,政策大限也开始倒计时……楼市格局似乎正发生逆转——

### 真真假假的热销

#### 成交率低,订房的打退堂鼓了

记者做了一番调查发现,高价盘其实“很受伤”。截至记者发稿,南京网上房地产显示:一些摇旗冲3万的房源成交比例不过13.65%;一些号称千人抢房的楼盘成交比例只有38.51%;一些尊贵地段的大宅成交比例也仅在32.5%……开盘卖出六七成房源开发商会认为在营销和定价上是成功的,低于这个比例或者高于这个比例都被认为是失败的营销。纵观这些不在少数的楼盘,最低销售比例不足10%,最高销售比例不过40%。

更值得注意的是,近两个月的退房换房套次数据都偏高。记者从网上房地产上看到,近90天退房换房套次排行中,一些热销楼盘都榜上有名。此外,之前一直号称有千人抢房,但迟迟没开盘的楼盘的购房人开始打退堂鼓了:

“转让某小区02幢141平方米四房认购号,房型绝佳,房源稀缺忍痛转让。欲购从速。”这样的消息,网上随处可见。

针对之前楼市小户型的热闹局面,一位不愿透露姓名的业内人士也表示,从销售情况来看,真正销售得好的还是地段好、价格较低的产品。相比而言,那些涨价幅度太大的项目,在开盘“火”一把后,销售往往止步不前。由于价格上涨幅度太大,客户登记不理想,河西和城中几个楼盘都改变了原来的销售计划,将房源分批少量推出。

虽然市场不时传出个别楼盘排号火爆,但不能说明楼市后劲足,因为许多购房者排号只是为能挑到好房源,不好的房源一样卖不掉。江宁的少数派9月底推出80套多层房源,至今仅剩50套左右。

城中酒店式公寓2.7万元/m<sup>2</sup>、新开楼盘3万元/m<sup>2</sup>、河西涌现2万元阵营……这是下半年以来南京房价的最新行情。快速狂飙的价格让很多人望楼兴叹,但是,事实真的如此吗?

#### 价报得高,卖得低,优惠有得谈

在金地南京买房的李先生感觉捡了便宜:“买的是38平方米的,单价就1.5万元,现场95折优惠。如果是老业主购买只要94折,价格没有传闻的那么高,这个价位还是值的。”其实,有李先生这样感觉的不在少数:房价并没有那么高。

江宁上坊板块一楼盘“十一”前后推出的房源实际成交价6100元/m<sup>2</sup>左右,却早有风声“10月底推出下一批房源均价6700元/m<sup>2</sup>以上”。一位知情人士透露,这是一种营销策略,“报高价是为了拉高购房者的‘印象价位’,一旦购房者到现场了解到实际价格时,会有一种价格比周边项目低的感觉,再在额外优惠诱惑下,很容易出手。”

据不完全统计,今年国庆起南京至少有20多个在售楼盘推出优惠。这股优惠浪潮时下仍在延续。最新市场报价显示,

明发滨江新城江山纪组团,开盘可享100元每平方米优惠;京隆国际折扣低至95折;就连此前传出“2000多人抢200多套房”的银城聚锦园也打出“购房一次性付款享九八折优惠”。一位销售经理透露:“假如购买意向强烈,置业顾问还会从案场经理处争取100元/m<sup>2</sup>左右的额外优惠。”

大额优惠推出后,一些楼盘的实际成交价的确比报价低了不少。以江宁为例,九龙湖几个公寓盘报价都在6000元/m<sup>2</sup>以上,网上数据显示,合家春天、同仁康桥水岸10月以来的成交价格只有5800元/m<sup>2</sup>左右;恒大绿洲精装修房源报价7200元/m<sup>2</sup>,折后实约7000元/m<sup>2</sup>;怡湖华庭9月开盘时称均价9000元/m<sup>2</sup>,网上房地产显示住宅实际成交均价是7454元/m<sup>2</sup>。

快报记者 费婕 刘果 文涛

[动态链接]

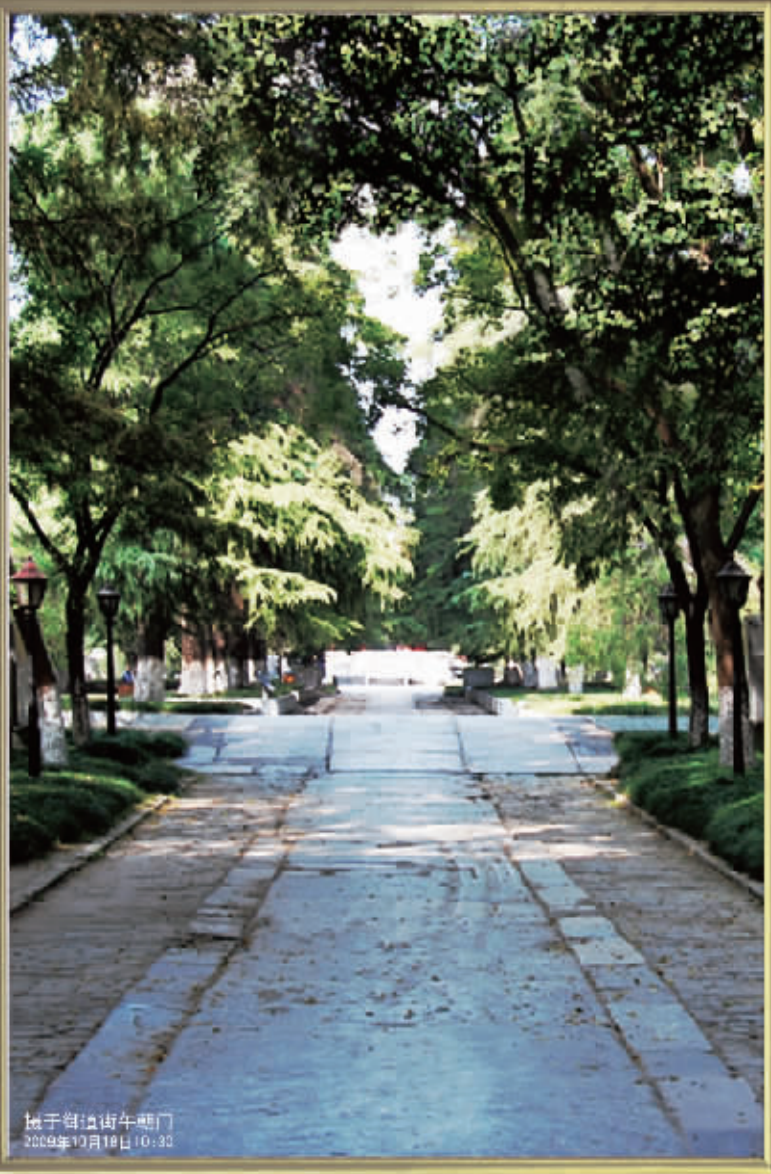
### 高房价让江宁销售遇阻

十月以来,江宁的表现令人担忧,认购成交一路下滑。业内认为,销售遇阻与高房价关系密切。

据南京中原DRC监测数据显示,今年9月江宁成交均价达7055元/平方米。据江宁房产局数据,去年9月江宁普通住宅的成交均价为5408元/平方米。另外,南京包括江宁的房价在今年2月触底。也就是说,过去半年,江宁房价涨了2000元/平方米左右,涨幅在35%~40%。

高房价已让江宁楼盘销售遇阻。在网尚研究机构公布的9月南京楼市销售排行榜中,无论是销售金额还是销售套数,江宁都仅有恒大绿洲上榜。在国庆八天长假,江宁仅认购264套,成交仅有16套。10月5日至10月11日南京楼市统计数据显示,江宁当周成交197套,从板块排行榜中滑到第三位。

业内表示,岔路口、东山镇、百家湖、将军山等成熟板块,价格在7000—9000元/平方米,高价将许多自住需求者挤出。爱涛置业副总经理薛西维认为,江宁与南京城区的区间通道在逐渐打通,其房价与河西比又有明显的差距,自然是自住或投资两相宜的好地方,自然受到追捧。但由于近两个月江宁房价上涨过快,后期将进入一个缓慢上涨的阶段。快报记者 刘果



摄于御道街车场  
2009年10月19日 10:30



## 金基·月亮湾

月牙湖畔·新文化精致人生  
· MOON HARBOUR ·

# 幸会,御道街

湖湾御道 精奢人生

86-135m<sup>2</sup>精装湖湾住宅,景观示范、样板房全面开启!

御道街,南京城最具帝都气息的皇家御道,生态肆意,浓荫满怀,似乎那种千古不泯的王者气息还在延续。

携挚爱闲庭信步于那条皇家大道——御道街;在月牙湖畔沉浸于湖面上蒸腾的东来紫气;在明城墙下与孩子细数悠悠历史;在蓝旗街回想数百年前的风雅繁华……

现在,这一切都为你而生。



## 85528688 85528699

项目地址:南京市白下区光华门光华东街8号

开发商:金基集团 景观设计:美国设计 景观设计: HWA 室内设计: HWA 网站: www.jinji.com.cn