



»动作

江北取消优惠  
降价也撬不动市场

在业内对江北楼盘是否会率先降价猜测不已的同时,江北楼市正发生着微妙变化。记者走访几大楼盘后发现,几家楼盘在稳定此前价格的基础上,均在相继收回优惠,大华锦绣华城在售的为电梯洋房、高层,均价为11000元—12000元/㎡,无优惠,旭日爱上城推出的四期“彩翼园”均价为9000元/㎡,无任何优惠,苏宁天润城均价9000元/㎡,优惠为99折,而在新政后不久,苏宁天润城曾爆出过92折,苏宁威尼斯水城也维持在9800元/㎡。

对此,南京大华投资发展有限公司策划经理周长坤向记者坦言,之所以取消优惠主要是出于两点考虑,一方面,目前南京的新政细则尚未出台,目前的市场发展前景仍不明朗。另一方面,则是想先看看纬七路通车后对珠江镇楼盘的价格究竟会有怎样的影响。

一位不愿透露姓名的销售负责人告诉记者,就目前的市场来说,无论是进一步降到位,还是阶梯式降价,对拉动销售均作用不大,市场导向均指向房价下跌。在这段时间内,任何形式的降价都没有意义。只有当整体市场导向发生变化时,销售才会有起色。另一大楼盘营销负责人表示,销售压力仍然存在,如果某一楼盘出现明显价格下调,其他楼盘可能迅速跟进。

在取消优惠的同时,江北成交量正在跌入低谷,自5月以来,江北曾出现过4天的单日成交量为零,从5月1日至5月11日,江北整体的成交量仅为142套,认购量也仅为344套,日均认购量仅为3套。

毛坯价1.25万元/㎡  
奥体城南改变价格策略

奥体双地铁楼盘起售价仅1.65万元/㎡?没错,而且是科技节能精装楼盘。位于奥体南部CBD恒山路与雨润大街交界处的和府奥园将于本周六首次开盘,以1.95万元/㎡均价开盘,按照一次性付款9折优惠价计算,折后均价仅1.75万元/㎡,最低起售价16582元/㎡。“刨除每平方米2000元的精装修成本、1000元的地暖成本和1000元无缝对接地铁的成本(2号线雨润大街站直达小区。设置独立地下通道将单元电梯与地铁相连接,户户电梯直通雨润大街站台),实际毛坯价格仅1.25万—1.35万元/㎡。”

和府奥园开发商宇业集团董事长周旭洲解释道,此次开盘价格一直都是开发商的心理预期,并非价格跳水,只是秉承宇业集团一贯的“好房子,低价格”定价原则。

而记者在调查中也发现,新政后至今,包括奥体、新江东在内的河西楼盘,销售情况相对良好的是价格在1.7万—1.8万元/㎡左右的楼盘,而许多单价2万元左右的楼盘一个礼拜都卖不上1套。而最新消息是,位于奥体南部板块中北品尚将拿出新一批房源进行8折销售,最低售价已到了1.5万元/㎡左右。

新盘五矿御江金城,五一推出“叫2万抵5万”的认筹活动,开发商称,最终开盘价格仍在1.8万—2.2万元/㎡之间。但单价最便宜的房子可能不足1.8万元/㎡。

还有一家城南地铁楼盘,在周边一家楼盘给出1.53万元/㎡的优惠后,近日以电话形式通知看房人,交纳诚意金5万元,开盘再让3%左右,各项优惠综合下来,可能在1.5万元/㎡左右。这两家楼盘原来对外预估价都在1.6万—1.8万元/㎡。

而这些楼盘的售楼处普遍表示,价格已经很公道了,后期不会再有大的波动。

# 南京楼市 扛上了



购房者

- 政策未尽:  
调控才一个月,房价未触底
- 信息不对称:  
不知成交价,不敢轻易出手



开发商

- 降价无用:  
反正卖不动,干脆不降了
- 暗给优惠:  
给了公道价,不会再降了

»反应

暗自窃喜:逐步接近心理价

连日来,向《金楼市》咨询南京房价究竟降了没有,降了多少的购房者最多。

一直在奥体看盘的周先生告诉记者河西个别楼盘最低价已到了1.5万—1.6万元/㎡,更掩饰不住高兴地说“降到1.5万元/㎡按说也可以考虑买了。”

他表示,降价来得这么快,这是他没有想到的。“能有1.2万—1.3万元/㎡就更好了。”他现在最大的担心就是南京地方细则一直没有出台,调控才刚开始就出手是否早了点?“我觉得,这次中央调控,总不能一个月就触底吧,所谓利空没有出尽,还是先观望一下再说。不过看这个形势,也许很快就会到理想的价格了。”抱有这种态度的购房者不在少数。松动的房价,让他们看到了希望,所以想再等等。

态度谨慎:摸不清内部价

导致购房者不敢轻易出手还有一个原因是:购房者很少摸清楼盘究竟降了多少,自己拿到的是不是最优惠的价格。

有楼盘称“认购多套”,“逆势飘红”等这是真的吗?记者查看了网上房地产,发现认购数字是真的,但这些“认购”迟迟没能转变成“成交”。尽管“认购”已10天甚至两周以上。或许正因为没有成交,没有合同房价上传,这些楼盘的“当月住宅均价”均无法在网上显示。购房者无法知道整体均价,也不知道自己买的价格在同时批房源中是“吃亏”还是“占便宜”。“是关系户内部认购吧,至于关系户为什么这个时候还肯买房,或许其价格跟普通购房者不一样吧。”许多购房者都有这样的疑惑,但由于成交均价没有公开,这样的疑惑只能困扰购房者。

»分析

大跌很难 调整必须

“1999年在北京100平方米以下的房子根本卖不掉,因为人们觉得买100平方米以下的房子结婚丢份儿,那时是‘贵族式购买’。1999年以后至今,大户小宅都卖得很好,全民谈房,进入‘平民化购房’。”任何一个行业或产品,老百姓对其越熟悉,扩张越容易。楼市正是如此,平民化购买的成熟阶段已经到来,不买房就会被社会主流所淘汰。因此,房价会调整,但大跌很难。比如2009年初1万元/㎡的房子,到年底涨到2万元虚高了,但涨到1.6万元可以理解,因为城市化在推进。

——尚恩经纪董事邓永忠

平均跌幅约两成

2005年的调控政策影响市场8个月,2008年的政策影响一年,2010年的调控政策对市场的影响也约在1年左右。个人判断,各板块平均房价跌幅在2009年高位的基础上下降约20%。

河西保持在1万—1.5万元/㎡左右,老城区房价在2万—3万元/㎡,江北在5000元/㎡左右是比较理性的价格。江宁有些特殊,个别地楼盘可能破万,但一些普通住宅甚至只值4000—5000元/㎡的价格。

其实一个楼盘有其自身的定价原则,如地铁因素、景观因素,甚至居住业主的圈层(‘名片式’)都影响其价格,这是价值的功能化。

——不愿意透露姓名的业内人士

降价可能会很快

这一轮的房价触底可能很快,并不需要一直坚守到年底或明年春节。倒不是因为开发商资金撑不住,而是有多少开发商愿意撑到最后才降。局势已很明朗,价格调整势在必行,何不先行降价,在顺应市场需要的同时也能尽早回笼资金呢? ——南京网博机构负责人孙海

要明晰心理价位

大家都想抄底,但肯定不是人人都能抄到最低价。因此购房人就应该先就坚定一条原则:什么是我的心理价位,到了这个价位就可以买。我认为,河西1.2万—1.5万元/㎡才算理性。

——资深房产媒体人士黄永祥

»链接

新政后首场房展——  
参展盘房价普降20%

5月15日至19日,由21世纪消费报道主办的品牌楼盘展示会活动,邀请南京知名地产商及其优秀楼盘集体亮相。这次房展会将是新政后的第一场房展会,有望成为当下楼市的风向标。

据介绍,有蓝岸3G、蓝晶国际、武夷商业街、武夷水岸家园、仙林诚品城、新城邻里、翠屏湾花园城、中电颐和家园、苏宁天润城、苏宁天华绿谷、苏宁威尼斯水城、阅城国际花园、中北品尚、城开汤山公馆、亚东观云国际公寓、大吉山水田园、江雁依山郡、嘉业国际城、江畔明珠广场、明发商业广场等近30家楼盘参展。

“看的多买的少”成为市场普遍现象。展会主办方负责人表示:在这种模棱两可的拉锯战中,参展的不少楼盘此次开价都趋于理性,还有个别楼盘会给出惊喜价,平均房价会比调控前降低20%以上。

快报记者 孙洁 杨连双 葛九明

本版漫画 俞晓翔

## 如山湖城玲珑美墅五月全新上市

位于南京一小时都市圈的如山湖城,青山养眼,秀水怡人,凭借高性价比,拥有五星级周全配套的优势,早已经成为南京人购置度假别墅的首选!

驾车西游一小时,高楼华夏,车水马龙抛在身后,连绵万余亩的如方山带着山野自然的气息扑面而来,两千余亩的如山湖烟波浩渺,水韵动人。如山湖城就在如方山的怀抱中,在如山湖的低吟中,恭迎你的到来。

“漫绿”组团玲珑美墅房源3月一经推出,就受到了南京市民的追捧,早已售罄。为了帮更多的南京人圆拥有度假美墅的梦想,“漫绿”2期升级版玲珑美墅5月全新上市,派筹排号火热进行中,认筹即享特别优惠!

目前加推的“漫绿”2期升级版玲珑美墅继承了1期的优势,在整体环境上,连绵青山三面拱卫,并紧邻难得的高尔夫景观,山湖与果岭美景尽收眼底。在产品设计上,采用全新的西班牙风格,既彰显尊贵,又舒适实用。其中,150—180㎡的G49、G50户型双拼别墅,动静分明,主卧纯套房设计,前后双露台,是实用主义与自然主义的巧妙结合。另外,220㎡的坡地别墅也别具特色,有着套房式主卧,轩敞大客厅,独立书房、储藏间,在超大阳台上远眺,坡地的地形使景致层次分明,风景独好。

## 保利香槟国际滨河景观带周六开放

2009年9月,保利地产拍下河西地块。2010年5月15日,保利香槟国际滨河公园将正式对外开放。8个月,这就是保利速度。

滨河示范区未来将成为社区业主的专属公园。滨河公园内设有项目的形象馆,未来还将作为整个社区的销售中心。该示范带位于项目的西侧和南侧,是保利地产沿着原有的秦淮河支脉设计并施工的。示范带总长度近700米,总宽度在30—40米之间,再加上原有河流的规模,整个面积达到了3万㎡。

## 现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询:www.e-njhouse.com  
预约热线:85180159 13611510768  
(免费乘车,风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车  
明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→明发城市广场→金泉泰苑→天润城→盘城公寓(住宅清盘价4200元起)→

南京经久建材装饰城(10余万元起,圆你商铺梦)

江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路地铁站机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)