爽快!

江宁新盘直降1000元/m²

近期众多楼盘新推房源,让江宁上半年的“房荒”得以缓和,但开发商期待的“万元时代”并未到来。相反,一些楼盘如东郊小镇、丹佛小镇、天鹅湖花园等均以低姿态价格面市。而周末,江宁观望许久的天泽苑将推出花园洋房,相比之前,开发商预期的价格降低了1000多元/平方米。

万科没涨 周边楼盘定价底气不足

7月底,万科金域蓝湾7号楼开盘没降价也没涨价,与一期精装修房源均价1.5万元/平方米持平。这无疑让年初江宁大开发商憧憬的“万元时代”渐行渐远。“目前的形势来看,万科虽然没有降价,但从定价策略上已经显示了销售压力。同样的精装修标准,建材价格还在涨着呢。”江宁区一开发商认为,万科金域蓝湾没低开高走,已给出了明确信号。

近日,记者从天泽苑一位销售人员处得知,该盘将于本周末推出一期第二批多层房源。这批开发商原计划六七月开盘的房源,推迟了一个月才面市,价格也比开发商之前预期的1.2万元/平方米便宜了1千多元/平方米。“打折下来房价单价在1万多一点左右。”该销售人员告诉记者,此批房源均是5层花园洋房,每户是双阳台,一楼赠送院子。

新政后,江宁楼市“无房可买”的局面持续了近两个月。首先打破观望情绪的是宜家国际公寓,6月下旬该盘低价开盘抢先赢得销量。随后,文鼎雅苑最低7271元/平方米的抄底价赢得眼球。7月底,万科金域蓝湾亮出二期价格后,江宁开发商们都开始按捺不住了。

天鹅湖花园、东郊小镇、丹佛小镇在价格杠杆撬动下热销。天鹅湖花园多层折后最低只卖8400多元/平方米,受到东山片区改善性需求购房者青睐。上周末,东郊小镇9000多元的单价赢得开盘红,而丹佛小镇也以低总价获得青睐。

四千多套没卖 一万余套还在等上市

从南京网上房地产公布的数据来看,截至8月3日,上半年江宁区各楼盘推出的房源中,还未销售的尚有4645套。而据最新统计,下半年南京将有112个项目推新,而江宁区有42家楼盘即将放量,总供应量达到103万平方米,约有11000套新房。也就是说,江宁开发商下半年将面临1.5万多套的销售压力。

21世纪不动产10余年从业经验的房产经纪人王经理坦言,一般新房交易火爆,二手房市场也不会差,但目前南京楼市新旧房交易仍然处于买卖双方博弈的状态,大多数中介租赁业务成为主营业务。她分析,当下出手的多是急需房子住的群体,个别楼盘卖得好也是不可复制的地段优势和合理定价。“如果下半年的形势仍然持续目前状态的话,还是会考虑适当调价。”东山板块开发商面对严峻的竞争给出委婉的降价策略。

从江宁区各板块来看,江宁开发区板块的万科金域蓝湾周边,恒大绿洲、武夷绿洲、天泽苑、纯新盘骏景华庭等将在近期或下半年陆续推出房源,该片区面临的竞争压力不言而喻;在大学城板块,除了在售的宜家国际公寓、文鼎雅苑、龙方龙湖湾,纯新盘万裕·龙庭水岸也将面市;东山的“价格战”也是剑拔弩张,上善居预计9月推出首期3栋房源,天鹅湖在9月推出大约6栋小高层,武夷水岸家园700套房源将在下半年上市,世纪东山新房源也将在年底前开盘。 快报记者 周映余

彪悍!

城北楼盘喊出江北价

一则“7050元/平方米起售”的消息,让城北楼市风声鹤唳。这家名叫乐居雅花园的楼盘位于燕子矶迈化路伏家场。开发公司金羚地产相关负责人告诉记者,乐居雅花园预计在9月开盘,推出384套多层房源,户型为78平方米和88平方米。“楼盘优惠信息属实:一次性付款9折,首付50%93折,首付30%95折。7050元/平方米起售,一房一价,均价为8300元/平方米。但这是折前价。如果按一次性付款的9折优惠来算,乐居雅花园的折后起售价仅6345元/平方米,折后均价只有7470元/平方米。”

而据记者了解,同属栖霞区的迈皋桥楼盘中电颐和家园,单价在1.5万元,近期刚推出13、14号楼的大地伊丽雅特湾,单价为1.3万元。

多个楼盘坚称不受影响

“不仅比同区域楼盘单价便宜一半以上,比江北房价还要低。板块内其他楼盘肯定受到影响。”深耕南京楼市多年的一位业内人士断言,2008年的经验表明,一旦有楼盘率先跳水,跟风将如期而至。

据了解,自新政以来,南京楼市已连续3个月持续下滑,7月日平均成交量仅在50套左右。重压之下,江北房价已回落至7500-8000元/平方米左右。不过,城北楼盘喊出江北价,在南京历史上还是首次。

金羚地产在证实了起售价格后,表示不便对乐居雅的定价做过多解释。但同处迈皋桥区域的其他楼盘则表示,鉴于楼盘所处区位的不同等综合因素,自身定价不会受到过多影响。

“考虑到乐居雅的总体量高达62.4万平方米,且开发形态为多层+小高层,建安成本相对较低;开发商有可能做出低开高走或低开平走的决定。”一位城北楼盘的营销负责人指出,乐居雅是原来化纤厂旧址,地块区位和交通配套相比迈皋桥、五塘广场等其他片区要弱一些,但7050元/平方米的价格,也足以撬动整个区域内的价格。

多项目上市价格战难免

今年下半年,仅五塘——迈皋桥一带就有多家项目有望上市销售。7月底公开售楼处的中央上尚城,最快将在9月底正式开盘销售。该项目主楼为挑高4.8米的小户型公寓,面积为35-45平方米。刚推出13、14号楼的大地伊丽雅特湾,还有一栋小高层产品有望面市。此外,该楼盘今年下半年将有花园洋房产品面向市场。地处交通干道和燕路及迈化路交会处的左右阳光,最快也将于9月底10月初开盘。下关城镇的依山郡项目则一直有房源在售。

此外,地处晓庄的晓庄国际广场项目,最快也将于八九月推出首批公寓和挑高办公房源,到年底左右,金城中央三期小户型公寓、复地在东井村的项目新都国际,也将正式开盘销售。记者粗略统计,不考虑下关滨江板块,五塘-迈皋桥一带下半年将有近10家楼盘同台竞争。

“不同开发企业对楼盘的定位不一样,产品差别也很大,但除了本地购买力,下半年城北楼盘将与城南、仙林、江宁等同价位楼盘共同争夺客户。而下半年全市将有100余家楼盘计划推出新房源。供应量变大,只有以价换量。”

快报记者 杨连双 实习生 鞠叶

搏击!

四大品牌盘搅热奥体

五矿、保利两家央企贴身肉搏的奥体板块,可能因为仁恒、天正的加入,多了一种可能。

央企贴身肉搏

8月1日,保利香槟国际推出196套房源,一天卖出去120余套。让冷清的楼市,顿时有了“回暖”的假想。

而本周末,五矿御江金城也将加推11号楼景观房源,主打90、140平方米经典房源。两家央企,短线交手。

事实上,保利、五矿两家央企的过招为时已久。保利向来以快建快销闻名,但紧赶慢赶,5月28日,还是被御江金城抢先开了盘。

有同板块“西瓜盘”先例,原本预计以1.8万-2万元/平方米销售的御江金城,算上2万抵5万的诚意金和各项折扣,最终仅以1.6万元/平方米起,均价1.78万元/平方米。当天推出的10号楼、16号楼部分房源总计150套,当即售出110套左右。与此同时,碧瑶花园、融侨中央花园、宋都美域、嘉业1号公馆等同板块楼盘,还在死守2万元/平方米以上的价格,和不瘟不火的销售速度。但压力最大的,是新盘保利香槟国际。

事隔一个月,请来兽首揽客的保利香槟国际在6月27日上午推出共162套房源,以1.6万-1.85万元/平方米销售,当天卖出125套,销售率高达77%,又扳回一局。

到8月1日再度开盘时,保利报价不变,120余套的销售量仍令整个楼市瞠目。继城中、城东后,河西是南京人认可度最高的区域之一。但自4月新政以来,近10家楼盘同时在售的新江东-奥体一带,热销楼盘屈指可数。几家央企,无疑成为板块的领跑者。

八月奥体热闹

昨天记者从香槟国际售楼处获悉,项目极有可能在8月底9月初再推房源,但价格可能会上涨1000元/平方米左右。不过,这一消息随即遭到了保利地产营销部门的否定。

“御江金城本周末开盘,推出90、140平方米房源,至今未透露具体开盘价格,是香槟国际120、140平方米户型的直接竞争产品,不排除是置业顾问玩营销艺术。”有业内人士分析,市场一线人员放出烟雾弹,也是市场竞争残酷的佐证。

据南京网上房地产显示,五矿御江金城已于8月3日下午领取11号楼销售许可证,共163套房源,面积从90平方米的两房到250平方米的跃层不等。与香槟国际户型定位重合度极高。

而据记者了解,就在八九月,奥体还将有重量级新盘登场。最受关注的莫过于仁恒G53项目。不过,该项目被仁恒内部定义为宝马3系产品。与江湾城(宝马5系)面向成功人士大家庭不同,G53项目的客户定位为年轻的城市精英。因此,以79-125平方米的平层和“高汤”(复式)为主,但全地暖精装修的建材、服务与江湾城的高端品质一脉相承。

几乎同一时段,滨江豪宅天正滨江的售楼处、样板房和景观示范区也有望于8月底正式公开亮相。这家以天正湖滨、天正桃源积攒豪宅开发经验和客群的房地产企业,一向以完美主义姿态示人。据称全线启用高端建材、高端设计的天正滨江,还将是天正置业的豪宅升级版。据悉,该项目住宅面积约为7万平方米,产品以平层大户型住宅为主,以6栋18+1的高层建筑围合布局,主力户型为170到180平方米、220到230平方米,250到260平方米。定位十分高端。

面对,如此热闹的河西楼市,一批蛰伏慢走量的老盘,想必也会新盘刺激下,做出些许反应。 快报记者 周彤 杨连双

(上接B33版)

专家提示

调控仍将继续 开发商别误判形势

“虽然这次被曝光的闲置地块都不是南京什么大地块,重要地块,不过这个名单肯定对所有闲置土地的开发商都有触动,会加快所有闲置地块的开发进度,楼市调控要的也就是这个效果。”中国房地产研究会副会长胡志刚表示:此时出台的这样一份“黑名单”,实际是想打破目前楼市调控出现的“僵局”。

目前楼市调控实际已经陷入“僵局”,楼市成交量下滑,但价格基本没有大的下跌,近期还有楼市回暖的声音传来,这显然不是楼市调控所希望达到的效果,调控最理想的状态应当是“价跌量涨”。要达到这个目的,直接让开发商降价肯定不行,但让他们加紧开发闲置土地、收紧资金链就可以让开发商迫于资金压力,将手上现有楼盘加紧出售。“否则就没收开发商的后续开发用地,这对开发商是最致命的。”胡志刚表示:实际清理闲置地也不可能使这些项目马上上市销售,但至少是传递一个调控还要继续的信号,让某些对楼市销售回暖沾沾自喜的开发商别错判形势。

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚刚表示:救促这些闲置土地在1-2年内上市,可以缓解楼市调控带来的“房荒”。如今监督这些项目上市,实际就是要“断了开发商楼市明后年大幅反弹的指望”。“本轮销售小幅回暖和以前的回暖绝对不一样,而现在国家的调控仍在继续,开发商绝对不能过于乐观,清理闲置用地、公租房新政等都在推进,今后房地产业利润减少将成为必然。

快报记者 孙洁