

# 高端房源遭遇“黑色十分钟”

## 对企业来说,这是一场考验,同时这或许也是高端人群改善居所的机会

在南京,限购令、限贷令等系列政策细则的出台,高端楼盘的紧张气氛浓厚。最悲观的观点认为,本轮调控下,包括别墅、豪宅在内的高端楼盘将有八成以上客户流失。

民航业把飞机起飞的三秒钟和着陆的七秒钟称为“黑色十分钟”。空难事故,绝大多数都发生在这十分钟内。这一形象的说法,被引入房地产业内。消化政策,应对市场,调整产品,这“十分钟”对于企业来说是一场考验,同时或许也是高端置业人群改善居所的机会。

### 现状

#### 蓄水半年的客户似乎一夜蒸发

春江水暖鸭先知。多个高端盘的售楼处表示,蓄水半年的客户似乎一夜蒸发。记者踩盘时也发现,不少楼盘一个上午几乎没有一个客户到访。河西一家楼盘的置业顾问坦陈,楼盘准备在10月底推出两栋新房源,平均每个同事手上都至少积攒了十几位客户。但政策出台后,第三套房无法成交。一些已交纳了认筹金的客户,也来领回了认筹。

这样的现象不是个案。记者在各楼盘现场了解到,河西、城中、城东等板块的高端楼盘以及大批别墅楼盘的现场都有不同程度的人气骤减。

#### 总价五百万以上客源流失最严重

“对高端市场影响最大的政策有两条,其一第三套房限购,其二对外地人购房的贷款限制。而支撑高端楼盘去化的正是这批人群。”尚恩经纪董事邓永忠如此分析。

另一位不愿透露姓名的地产操盘手更直言,本轮政策对楼盘的影响可能表现为梯度型。总价在500万元以上的房源客户,会消失8成,总价在200万

-500万元房源的客户消失5成,200万元以下房源客户会产生观望,这部分楼盘与客源的博弈会更强烈。

### 四季度高端盘还得集中推房

即便如此,一些原计划在四季度推房的楼盘,也不得不面对市场。

保利旗下的香槟国际、紫晶山两大楼盘都将有新房源推出。香槟国际将在10月底推出200套左右房源,户型以120平方米平层、115平方米复式为主,没有推出此前热销的140、160平方米的超大户型。紫晶山10月中下旬将推花园洋房,140-190平方米大户型为主。中海凤凰熙岸将在10月底或11月初加推300多套,以100平方米两房、140平方米三房、170平方米四房为主,并改为精装修交付。世茂外滩新城也预计在11月底12月初推出二期17号楼,户型80-270平方米不等,改为毛坯交付。天正滨江、天正桃源、御江金城、融侨玫瑰里、宋都美域、金基广场、栖霞、城开御园、都市羲和、雅居乐花园、万科金域蓝湾等都有豪宅在售或即将推出。此外,加州城、清溪庄园、玫瑰园、山河水、云深处、栖霞、伴山香槟园、世纪天成、复地朗香、五矿御江金城等别墅也正在销售期或即将有新产品面世。

记者粗略统计,今年四季度,包括住宅、别墅在内的一批高端楼盘房源上市总量逼近2000套。

### 疑问

#### 高端房会被困扰多久? 半年或更长

广合不动产总经理张治国表示,政策本身的性质具有可逆的短期性,政策严厉性远远高出以往任何一年,但在高通胀背景下,居民的消费能力、购房观念也在发生变化,因此市场仍是博弈的过程,政策究竟执行多久还待市场变化。更不愿具名人士表示,二次调控的严厉政策至少将执行6-9个月,明年3月,政策基调不会改变。

不过身为地产顾问的吉合田地产顾问机构董事长石旭升还大胆预言,受政策导向,以后开发商开发的房屋面积将会越来越小。提倡中低套型和保障房,大户型将成为稀缺资源。有人指出,在当前市场下,除了有实力继续等待的楼盘,急于上市的大户豪宅都会在品质和价格上做得恰到好处,这或是高端置业人群改善居所的机会。

#### 南京房价能降多少? 20%或更多

成交量下降后,下一轮是否将是楼盘降价?吉合田地产顾问机构董事长石旭升的判断是,整个国内房价都将处于长期相持阶段。这种低迷的局面有可能延续到明年秋天的金九银十。邓永忠则笃信,未来市场还将发生各种激烈的变化,不出意外,房价至少将有20%的跌幅,不排除个别

楼盘的价格可能回到2008年的水平。

“高端楼盘受影响最大,或许也是价格调整空间最大的一部分。因为拿地成本、建筑成本占房价成本比例相对较低。如果开发企业有资金压力,不排除会有楼盘以价换量,甚至出现比较大的降幅。”快报记者 杨连双 漫画 俞晓翔



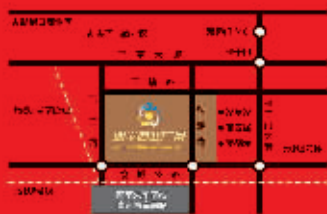
明发商业广场 超40万㎡全新体验SHOPPING MALL

## 万元璀璨见证 钻铺OPEN

- Opportunity** [不能错过的亨通财运] 机会  
鼎沸南站商圈,国际商业巨头联手入市! 年均1400万滚滚人潮, 巨量消费需求瞬息填满!
- Perfect** [无出其右的财富磁场] 完美  
地铁运营,青奥利好,南部新城雄起,长三角加速融合! 周边租金正百成攀升,低成本步入旺市寸土寸金!
- Effective** [完美准现房旺铺旺] 高效  
30-60㎡沿街旺市旺铺,主力店牵引,步行街呼应, 热销“新街口+湖南路”!
- New** [无以争雄的财富盛宴] 新起  
南京南站投资风向标,魅力实景落成,一站式商业龙头财富聚拢!

### 买铺送钻 双倍增值

当日购买即享超值优惠,即获惊喜大礼  
(详情请电话咨询或详见现场公示)



## 签约南站 签约财富梦想

TOP  
INTERNATIONAL FASHION CENTRE  
国际时尚中心

### 钻铺10月23日炫彩公开



025-52886888  
项目地址:南京市宁溧路石林家乐家西侧200米

地铁1号线第一站,年客流量1400万人次 / 3条主干道,4条高速公路,5大交通体系 / 逾18000平米大型超市,精准消费热点 / 约8000平米主力店,品牌效应带来旺人气 / 10余家主力店,近100条步行街 / 26000平米百货主力店,超7000平米品牌电器,超前消费驱动力

明发集团 股票代码: 600893  
KANGOU GROUP 股票代码: 08-0114  
开发商: 明发集团 总代理商: 南京中房地产机构