

年底的南京楼市风向多变!如果说上周全城楼盘会感谢在江北拿地的雅居乐,那一刻,所有开发商都在因苏宁睿城“11·12”的开盘价而惴惴不安。昨天下午,苏宁银河国际社区召开盛大的二期开盘媒体通报会,报出了1.63万元/m²的均价。

这比之前的价格整整低了2000元/m²,比周边楼盘最高价低5000元/m²!而就在上周,江北拍出雅居乐地王因楼面地价达到7813元/m²,其房价已经被预测到了1.5万-2万元/m²。河西楼盘卖出“江北价”引发全城一片哗然。

□快报记者 葛九明 孙洁

河西楼盘1.6万/m² 没听错吧?

苏宁睿城二期每平方米降2000元,业内:龙江奥体二手房可能集体“趴货”

»现场

惊爆! 1.63万元/m²? 现场一片惊呼

昨天下午两点半,几乎全城的媒体都接到通知,苏宁睿城二期新房源的发布会要在这里举行。而早在一周前,这家楼盘的广告宣传已经是铺天盖地。

苏宁要干什么?不就是开盘嘛!就在新政满月、南京楼市已在宏观调控中感受寒冷之时,昨天下午,苏宁置业负责人报出二期全系产品的价格,1.63万元/m²!话音未落,现场已是一阵惊呼。记者们面面相觑:“1.63万?没

听错吧?”“苏宁就是苏宁,河西大腕开发商虽多,这下也要被苏宁带着玩了!”众多业内人士也议论纷纷。因为在他们看来,苏宁睿城根本就没必要降价。河西一直以来就是南京楼市价格最坚挺的区域,就在上周,中海凤凰熙岸、保利香槟国际分别以2.6万元/m²和1.75万元/m²左右的价格热销,与苏宁睿城毗邻的万达国际广场更是在下半年多个月份蝉联南京楼市销售冠军,这个片区可谓是

“要价格有价格、要销量有销量”。

而根据365地产家居网的统计,与苏宁睿城一路之隔的一个高档楼盘,其目前二手房均价就已达到2.1万多元/m²,新房价格更高达2.3万-2.5万元/m²,苏宁睿城的新房价格竟然比周边二手房价格足足便宜了5000元/m²。几乎所有业内人士都惊呼:这绝对堪称年末楼市最劲爆的消息,有可能创下今年南京楼市的最大一次降幅!

体贴! 给老业主2000元/m²的实物补贴

据苏宁置业有关负责人介绍,此次苏宁睿城住宅组团银河国际社区二期项目将在11月12日正式开盘,户型从89平方米到209平方米不等,总计将推出房源358套,均价1.63万元/m²。而记者同时了解到,就在苏宁睿城上周开始二期新房源推介之后,虽然1.63万元/m²的价格一直没有透风,但楼盘的咨询来访量已经上升到了日均100人次。这一降价,岂不是要引发千人抢购?

就此,苏宁置业负责人掷

地有声:市场总有波动,对于前期购买苏宁睿城的老业主,苏宁置业也进行了充分考虑,制定了利益回馈的套餐——价值2000元/m²的实物回馈,老业主可以自行选择自由组合包括停车位、储藏室、储值卡在内的各种套餐活动,具体细则将于本月18日龙吟广场与老业主见面。据南京网博机构负责人孙海估计,这样的大手笔补贴很可能耗资8000万-9000万,无论是规模还是幅度在南京楼市历史上都是绝

无仅有。

二期为何推出这个惊爆价?苏宁置业负责人解释称,苏宁睿城的定价一直都比较合理,去年9月,河西不少楼盘的单价都在2万元,年底苏宁睿城首期开盘价格仅在1.8万多元/m²。“利润固然是房地产公司追求的目标,但社会责任也是一个企业应该做到的。”楼晓君表示,希望通过这一价格定位,率先引领南京房地产市场向理性回归。

»反应

有人很冷漠! 河西五大开发商不愿多说

苏宁睿城降价2000元/m²的消息通过短信迅速传到了各大开发商老总的手机上,是惊讶、愤怒?还是淡然、鄙视?当记者就此询问河西接下来的楼市行情时,几乎所有的老总都表示:“别人的事,你让我怎么说呢?反正我们跟进降价的可能性不大!”

河西A楼盘目前精装价格2.1万元/m²左右,其老总一听这事儿就十分感慨:1.63万元/m²?我们不是不能开这个价,但问题在于我们是职业开发商,现

在江北地那么贵,卖便宜了我们怎么活?因为所剩房源不多,因此这家开发商表示将静观其变,不会立即有反应。

河西B楼盘一直是品牌热销,价格以100-200元/m²的升幅小幅前进,目前大约在1.75万元/m²。该楼盘的一位营销负责人听到苏宁的价格后语气很冷漠:“我们本土土地就贵,开的价就是薄利价甚至是成本价,怎么跟进?”

河西C楼盘则表示,这是苏宁的个体行为。临近年底,

不同开发企业对于自身回笼资金的要求各不相同,通过适当的价格调整迅速回笼资金,这个做法也无可厚非。但各个楼盘的产品存在很多差异性,因此自身项目暂时还没有调整价格的打算。

河西D楼盘和E楼盘是离睿城最近的楼盘,E楼盘也是片区最贵楼盘。D楼盘的副想说:“这是好事,苏宁的价格不稳,只会让购房人对我们更有信心。”E楼盘开发商则表示,没啥好说的。

有人很欢迎! 建议所有楼盘合理价入市

“这样的价格遭同行侧目是肯定的,这也从另一个侧面证明了该楼盘本次举措的强大冲击力。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示:国家本次调控的决心很大。从调控效果看,新政一个月来销量略有下滑,有下滑才会有价格松动,因此苏宁置业的举动也是正常的市场反应,

但这种举动,显然是新政下,政府和购房人最希望看到的!

南京房地产业协会秘书长王良春则表示:这是再正常不过的。“我们早就和开发商讲,不要以为房地产市场是只涨不降的!其实这个价苏宁睿城也不亏本,此前该地区成交价已经悄然降到了1.7万-1.8万元/m²左右,这次开1.63万

元/m²,点掌握得非常好,是为了刺激市场。不过要指望房价就此大跌,可能性也不大,我们一贯提倡楼盘慢涨,保持合理价位。”江宁区房地产协会秘书长张国安自己也是开发商,他的答复更直接:“我们号召所有开发商都能响应国家调控楼市的号召,建议以合理价入市,以适应市场的需要。”

有人松口气! 出严厉细则的压力小了

上周,江北拍出一块地楼面地价就近8000元/m²!有业内人士戏称:此举将逼出南京楼市限购第三套的细则。而记者也确实了解到,就在江北拍完地的周末,几乎全城楼盘热卖!多位专家和中介人士随后就被邀请到房

产调控研究部门去参加市场调研会。“政府官员没有漏任何口风,只是让参会人员自己说说对楼市的看法,“看似与细则无关,但时间很凑巧,气氛很微妙,可见政府时刻在关注楼市的风向”。

而一位在楼市管理部门

工作多年的资深人士则表示:江北高价地一出,相关部门顿感压力。而苏宁睿城的这一降价,对南京楼市可谓利好,至少出严厉政策的压力减轻了。“我想,谁也不会想囤房了吧!既然能跑为啥不跑?”



»预测

房价会怎样? 专家:明年上半年可能连环降

业内资深专家、南京闻锐传媒总经理李宗苗表示,低价的并不止这一家,五矿御江金城此前价格仅有1.5万多元/m²,中北品尚的均价也在1.65万元/m²,但在调控持续深入的市场条件下,苏宁睿城通过价格调整拉动销售无疑是可取的。开发商应当认识到,在限购令下,不少高端楼盘受到的影响非常明显,雅居乐高价地的产生,给南京楼市的确带来了一次小阳春,借着这次小阳春,开发商应积极调整价格,在年底前争取多跑一些量。

南京万唐置业总经理周斌则认为:这实际表明了今年开发商的日子远不如去年好过了。全国范围内来看,万科、金地等几大开发商总体都在降价,这已

经是大势所趋。苏宁置业先发制人,取得充足现金流,更利于整个集团的发展壮大。这次国家调控楼市的决心很大,等到明年上半年肯定会有楼盘跟进降价或新盘低开,乐观一点,甚至春节前就会有。但就河西一个片区来看,这或许是苏宁出于自身战略的一次特殊行动,购房人可以见好就收。

至于“河西楼盘卖江北价”,江北怎么办?周斌表示,这次高价地的出现有偶然因素,因地块规模较大,开发进度很可能超过7年,1.5万元/m²的房价已经透支了两年房价,也就是很可能是3-4年后的江北价,但对开发商而言,以7年的土地增值来算,开发商并不吃亏。

二手房如何? 龙江奥体二手房可能“趴货”

对于苏宁睿城的低开,江苏中广置业运营总监韩俊表示很可能导致龙江、奥体二手房的集体趴货,目前龙江板块的二手房均价都在1.8万元/m²左右,奥体则普遍在2万元/m²以上,而苏宁睿城1.63万元/m²的均价,相当于龙江板块2007年的二手房价格,也差不多是下关区目前不少学区房的价格。韩俊坦言,苏宁睿城的低开让他有些不解,其实苏宁睿城就算开到1.8万元/m²应该也能取得不错的销量,在当下的市场条件下,苏宁置业如此大动作地进行营销推广,最终却只低开至1.63万元/m²,这很容易让人联系到苏宁置业是不是另有小算盘。但不管什么原因,最终的结果是很可能改变了购房者的预期。作为南京本土的知名企业,苏宁置业都在大幅

下调房价,很容易助长购房者的观望情绪,并最终导致二手房市场成交量的进一步萎缩。

南京满堂红置业市场部经理李宁也表示,奥体板块一直存在二手房价格高于周边新盘价格的“倒挂现象”,但苏宁睿城此次的降价肯定会对河西板块,尤其是奥体周边的二手房市场产生较大冲击,整个板块二手房交易量可能会继续下降,不少二手房卖家短期内会选择坚挺,但一两个月后,一些二手房交易价很可能出现5-10%的降幅,一定程度上缓解价格的“倒挂”。但李宁同时也表示,本轮降价“利差”与江北地王“利好”正好相抵消,因此于整个南京二手房市场来说影响不大。