

# “2010年南京地产实力榜”下周将揭榜 所幸日光盘还在

□ 葛九明 王培培

年底,南京地产的一位知名人士这样撰文抒发感慨:“一家公司,如果没有了理想和信仰,只剩成本、利润、规模、流程,那么它的生意做得再大都不值得羡慕。一家公司,如果以成本为导向,以股东回报为导向,而不是以用户为导向,以客户满意度为导向,那么随着它的精英意识旁落,成本主义抬头,即便它导入再好的服务体系,亦难逃被客户抛弃的命运。在房价超高的年代,客户的期待也在同步放大,不要高估和挑战客户的忍耐力。也不要低估客户的鉴赏力。在房价超高的年代,假如客户对价格不敏感,那么他(她)必定对产品和服务敏感……”

## 不禁想起帕尔迪

万科董事长王石曾经在博客里说过:“万科选择美国房地产企业帕尔迪作为标杆是基于三个判断:一,帕尔迪在美国二十几个州做跨地域的住宅开发,同万科的经营模式类似,并且它是美国同行中规模最大的上市企业;二,它连续50年以上保持盈利纪录,平均净资产回报率在16%以上,并能长期保持在18%以上;三,其产品定型和开发模型成熟,比如市场分析工具‘城市地图’、客户的‘终身服务’,值得借鉴。”

当然,对几乎中国的所有房企来说,帕尔迪的领先早在千里之外。在帕尔迪这一系列华丽数据背后,在销售额之外,还有持续的盈利纪录、卓越的市场贡献、优良的客户满意度……所有这些,才是金楼市要说的“实力”。

## “日光盘”不只是记忆

今年的南京楼市中有一个词出现得很频繁:日光盘。“日光盘”始于深圳,在2007年楼市最风光的时候,日光盘、海鲜价和天价地王是深圳楼市的关键词。一个新的项目或者新的组团,无论是在关内还是在关外,无论是万科、招商地产、中海等这些知名地产企业,还是那些不知名开发商,也是开盘当日便售罄,出现众多“日光盘”。

因此,当楼市进入严冬后,开发商便疯狂地怀念“日光盘”。

在调控声始终不绝的2010年,我们仍然能说出一些日光盘的名字:万科金域蓝湾、金地自在城、融侨世家、紫金东郡、保利紫晶山、苏宁睿城、中铁江佑铂庭、朗诗绿色街区……它们在南京楼市中的突出表现传递给人们的信息,远比任何一篇有关他们实力的报道更直观,更有说服力。或许在某些方面他们做得还不尽完善,但是他们用不懈的努力赢得了客户的认可。谁都知道,在楼市严冬中,日光何其不易。

## »独家专访

# 莫天全直言:谁说房价不会跌?



通胀何时了?调控何时停?房价何时降?带着众多疑问,记者近日独家专访城市中国指数研究院院长莫天全。

## 房产税开征降不了房价

房产税能否从根本上打压投机,降低房价?城市中国指数研究院院长莫天全则有不同看法,“房产税在国外是成熟税种,在中国也讨论了很多年,但迟迟出不了台,其中有各方面的考虑。房产税的本质是税务体系的一环,作为地方政府的一项财政收入来源,与房价没有任何关系。我个人反对征收房产税!”相反,他认为房产税对高端楼盘的影响更大,“但是高端楼盘不是楼市的主流。从全国来看,高端楼盘的比例按面积计算不会超过10%,所以说房产税征收反而可能会推高房价。”

## 明星不易当

历时一个月,在全民积极票选以及评审团专业评选之后,2010年南京地产实力榜终于要揭晓了。

这个榜单想要表彰的,是那些活跃在南京楼市的开发企业,他们和开发的楼盘合成一股强大的力量,推动着南京楼市的进步、持续向外输出着南京的形象、南京的声音、南京的精神。

正如那位业内人士所说,明星之所以成为明星,是因为他有自己的坚持与执着,这样的坚持让他免于庸俗,免于同化。明星之所以成为明星,是因为他敢于挑战,每一次突破与挑战,都在重新定义自己,成就自己。明星之所以成为明星,是因为他可以作为符号,成为象征,在多元的世界影响、求证着。

因此,入选“南京地产实力榜”,同样如此。睿城直降两千之后,苏宁置业副总裁楼晓君的口中不止一次地提到:“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,希望通过苏宁睿城的这一价格定位,率先引领南京房地产市场向理性回归。”开盘现场,苏宁睿城上演了楼市从未发生的一幕:没有摇到房的购房者潸然泪下,而一位买到房的老人也不禁泪洒苏宁。且不论苏宁置业的这次降价行为的动机如何,但是至少这次降价引发了年底的一波降价小高峰。而下一步,苏宁置业要做的,就是将怎样的产品交给它的客户,以及以怎样的方式来管理社区。这一考验同样会抛给那些“日光盘”。

## 只要出两招房价肯定跌

莫天全建议中国的房地产市场要分成两个房地产市场来分析,一是政府的房地产,二是市场的房地产。政府的房地产要从安居工程、居者有其屋的角度来建设社会保障体系,投放更多廉租房、公租房,让大众拥有住房。另一个房地产应该由市场去主导。

老百姓一直感觉房价太高,房价还有可能降吗?莫天全微微一笑:“当然有可能!”他介绍说,“政府要降低房价太简单了,这两招只要用了肯定见效!第一,加大土地投放,引导合理消费。目前的供应量远远不够,增加供给包括两个方面,一方面有关部门不要‘捂地’,一方面开发商不要‘捂盘’。第二,提高利率!” 快报记者 费婕



苏宁置业·中国高端综合地产领袖品牌

# 紫金东郡



# OPEN

## 12月25日 盛大开盘

### 90-160平米花园洋房浓情钜献

宽景露台、私家花园、退台设计、阳光草坪、喷泉水景、休闲平台、绿植组团、异域雕塑、林荫小道、跌级涌泉、树池、汀步……  
以上风景,都归这里 紫金东郡 浪漫人居首善之选

### 圣诞老人神秘现身,好礼大放送

#### 90-160平米花园洋房,我和圣诞有个约“惠”

乐享幸福三重礼

- 【一重礼】“幸福置业”诚意金客户开盘当天享受总价1万元优惠
- 【二重礼】“幸福邻里”老业主介绍新客户成交共享6000元-10000元优惠
- 【三重礼】“幸福一家”购买指定房源总价加一元,特享200元/平米惊喜优惠

【一重礼】“幸福置业”优惠(开盘优惠)

- ◆ 开盘当日成功购房享受1%的总价优惠;
- ◆ 开盘当日诚意金缴纳客户成功购房享受额外1万元总价优惠;
- ◆ 一次性付款享受额外2%总价优惠,商业贷款享受额外1%总价优惠,公积金贷款无优惠;
- ◆ 在《商品房认购协议》约定时间内签订《南京市商品房预售合同》可享受总价优惠1万元。

## 品鉴专线: 83378888 / 83362888

现场接待中心地址:玄武区徐庄软件园内数码港  
品牌体验中心地址:鼓楼区中山北路217号龙吟广场1楼(山西路市民广场斜对面)

投资商: SUNING 苏宁置业 建筑设计: 五合国际 指定婚纱摄影: 紫晶

苏宁置业(南京)有限公司 苏宁置业(南京)有限公司 苏宁置业(南京)有限公司 苏宁置业(南京)有限公司 苏宁置业(南京)有限公司