



从监测样本来看,7个月以来,品牌楼盘房价稳中有跌 来源 中原DRC 制图 李荣荣

## 还在找原始股吗?

从最近南京楼市此起彼伏的降价呼声中,越来越多的人意识到,期待买套房子坐等升值的日子似乎正在逐渐远去。而当保利罗兰香谷在最近打出“升值原始股”的宣传语时,不少业内人士无一不心生感慨,在未来的日子里,买到一套升值的房子正越来越难。

□快报记者 葛九明

### 打破“买了就升值”神话

南京中原地产市场研究中心向记者提供了一份重点监测的近二十家楼盘今年7个月来的价格变化表,在中原地产重点监测的楼盘中,不仅包括了南京楼市今年以来较为热门的几大品牌楼盘,如保利香槟国际、仁恒江湾城、中海凤凰熙岸、保利紫晶山、万科金域蓝湾、金地自在城、朗诗绿色街区等,同时也包括了融侨世家、苏宁天润城、苏宁威尼斯水城、大华锦绣华城、21世纪国际公寓、武夷水岸等两江板块的一

些热点刚需盘。

从这份表格中记者发现,从目前市场来看,不论品牌楼盘还是非品牌楼盘,在价格上整体保持平稳的态势,部分供应量大的板块和郊区板块房价则出现松动、调整的迹象。在宏观调控和限购的大背景下,敢于大幅度上调楼盘售价的开发商几乎没有,即使上涨,也多是采取小幅加价的策略,并且在开盘当天给出一定的优惠,使得实际成交均价较前期房源仅缓慢上涨。

### 投资黄金期一去不再

南京网博机构总经理孙海就向记者坦言:“必须承认,房产投资的黄金时间已经过去,在当下的市场条件下,我会尽量避免让合作伙伴在项目的广告宣传和升值字眼,而是从CPI高涨的角度,更多强调其项目作为一种硬通货的抗跌性。”

而为了提高自己的这种抗跌性,一些品牌楼盘首先放下身段,在南京中原地产市场研究中心的统计数据中,仁恒江湾城、万科金域蓝湾、中海凤凰熙岸都将售价下调了5%—10%。

对此,南京中原地产市场研究中心总监张君分析认为,房地产市场已经进入了成交量萎缩的时期,但房价并没有实质性下跌,因此接下来房价下行的压力正在不断增大,在此大背景下,房产投资者们决定购房的周期正在拉长。

“纵观目前还在涨价的楼盘,多为首次开盘时以低价入市的项目,并且在房源的总价方面也采取了较为合理的控制,开发商但求走量,不再追求利润最大化。通过资金的快速滚动来提高市场占有率。”该人士补充道。

### 业内人士仍有投资冲动

尽管当下绝大部分楼盘纷纷避谈升值,但南京一名资深业内人士和他的几个业内朋友依然第一时间去保利罗兰香谷售楼处做了登记。对于自己的此次购房行为,这位业内人士的解释是,“只要不高开,就有升值空间。”

该业内人士的分析让记者想起了去年10月,在地处纬七路隧道口的中铁江佑铂庭即将开盘时,同样是一位业内专家带着几个朋友,抢先排号登记。首次开盘均价为8000元/平米左右的中铁江佑铂庭在随后的几个月里,每次开盘价格一路上涨,在上个月的开盘时,中铁江佑铂庭的折后均价已达到了9050元/平米。

投资机会淡市中依然存在吗?张君就向记者表示,宏观调控的目的不是使得房地产崩盘,而是调整不合理的部分,挤压泡沫,改善合理需求。从现有城市规划来看,南京的城市扩张将继续,因此房地产开发不会停滞,区域投资机会仍然存在。

南京满堂红置业市场部经理李宁则从二手房的角度上给出建议,有稀缺资源的楼盘是最保值增值的,今年一路上涨的学区房就是典型代表。

当然,配套也有一个从不成熟转向成熟的发展过程,这个过程就是楼盘不断升值的空间。

### 业界观瞻

## 苏州第一高楼“东方之门”首发

8月19日,中国第一建筑单体东方之门于上海环球金融中心全球盛大首发。首发当日,来自上海、香港、北京及全国各地的商贾大鳄、社会名流汇聚一堂,见证了一场藏品与财富的沙龙。

看点一:第一地标俯瞰金鸡湖。东方之门坐落于苏州工业园区内,西近姑苏古城,东临金鸡湖,稳居苏州规划城区正中。未来,苏州轻轨一号线、六号线将与东方之门地下商场无缝连接。

看点二:世界门型建筑新典范。法国凯旋门、拉德方斯门、北京央视大楼……苏州东方之门将接过四大地标性门型建筑传奇的薪火。

看点三:十大业态综合体。与全球同步的大型名品购物中心、

中外美食之都、奢华康莱德酒店、顶级豪府第东方华府和东方公馆、5A甲级写字楼、旅游观光、会议中心、娱乐中心、博物馆与中国文化街,交相辉映,互惠共生。

看点四:东方之门创多项业界之最。东方之门建筑单体庞大,总建筑面积46万平方米;是结构最复杂的超高层建筑;是单位用钢量最大的建筑;顶楼拥有“最高的苏式园林”;同时拥有“最深的私家酒窖”“最高的无边际泳池”等。

据悉,东方之门将于2012年底正式竣工,金秋时节,东方之门即将首次推出“东方公馆”,面积从90—240平米。另有200—2000平米的精装豪宅“东方华府”亦将于年底推出。

## 朗诗见证地产业低碳转型之路

“随着各种调控措施的全面实施,多年来飞速发展的房地产商集体减速,快速拿地、地价竞争、批量复制的粗放式发展已经走向了末路,地产业亟需新的发展模式。”朗诗地产董事长田明在日前结束的博鳌地产论坛上表态。

2009年的哥本哈根气候大会,我国树立到2020年单位GDP减排40%到45%的目标。“十二五”各行业的减排目标让行业耗能大户房地产业也必须开始考虑转移发展的重心。包括万科、万通、绿地等在内的越来越多的地产企业参与低碳绿色建筑的研发和投入。而深耕绿色科技地产多年的朗诗,项目综合节能率高达80%,目前已有南京朗诗钟山绿

郡和杭州朗诗田园绿郡等5个项目获国家三星绿色节能标识。

我国刚起步的绿色房地产业目前自身研发力量不强,主要依赖引进国外技术和节能材料,导致节能产品的造价过高,缺乏普及性。而加大科技研发投入,开发自主知识产权的节能建筑技术和节能材料,是地产商在绿色转型中的提高核心竞争力的关键。据了解,朗诗地产成立了专门的科技公司,从事研发方面的技术人员达到150人。2010年9月,朗诗在德国法兰克福成立了欧洲技术公司。目前拥有的106项专利技术已全部投入到朗诗绿色科技住宅的实用中去。另悉,朗诗目前正在筹划兴建全国第一个绿色建筑研发基地,有望于10月奠基。

## 长三角地产峰会9月在宁开幕

“2011中国房地产科学发展论坛长三角峰会”将于2011年9月26日、27日在南京举行。此次峰会由中国房地产研究会、中国房地产业协会共同主办,北京中房研协技术服务有限公司、江苏省房地产经济学会、江苏省房地产业协会、南京市房地产业学会共同承办。届时,国内知名专家与来自长三角地区的数百家房地产开发、房屋节能环保部品企业负责人和技术推广、建筑设计、科研院所专业人士将出席峰会,共同探讨“楼市走势,转型创新”这一主题。

据悉,本次峰会将采取大会

演讲和专题研讨相结合的方式,增加房地产业内人士互动。峰会期间将分三个专题进行研讨,分别为:宏观经济形势与房地产走势、调控政策下的产业转型与应对、绿色建筑与技术革新。届时,拟邀请著名经济学家以及朗诗、绿城、阳光100等知名房企的负责人做重要讲话和主题演讲。在充分交流互动的基础上,将以房地产开发企业如何配合宏观调控、转型、创新、升级,推动房地产业平稳、健康、可持续发展为主题,发表2011中国房地产科学发展论坛长三角峰会《南京宣言》。

快报记者 费婕

## 碧桂园公布南京第三大项目

今年五月和七月,碧桂园兑现“让老百姓买得起,住得好”的诺言,以超值好房在南京东和南京西为数千南京人实现幸福人居梦。如今,碧桂园“幸福列车”已经北上,停靠在南京都市圈第三站:碧桂园城市花园,将以地铁旁的好房,让年轻置业者提前圆置业梦想。

从项目到南京主城自驾出行仅10多分钟,至南京长江大桥仅18分钟左右,至南京新街口仅需35分钟,碧桂园·城市花园地处南京北、汉河新区。自驾由新街口途经长江大桥转上104国道至项目,或可沿过江隧道,经浦珠路直达



一期鸟瞰图

104国道。项目至南京市中心的直线距离比南京的六合区、浦口区、江宁区等到达市中心区的距离还近。除自驾外,项目周边602路公交车更可直达桥北,出行方

式多样便利。

最值得一提的是,城市花园为碧桂园2011年大南京的三个项目中距离地铁线最近的一个,2014年正式通车后,项目至南京市中心通勤时间将缩至35分钟。

从项目选址和园区规划看,碧桂园·城市花园不愧为地铁旁的“城中花园”。共享“南京绿肺”老山、国家4A级景区琅琊山、“江北第一游关之所”珍珠泉,项目周边环境优越。

碧桂园·城市花园园区内规划建设有大型人工湖和泳池组成的数千平米中心湖景,将为业主提供极为便利的城市花园生活。

### 一家一言

## 限购限价何妨,因地制宜就好



中国房地产业协会副会长朱中一

大家希望政府尽量采用差别化的信贷税收政策,尽量减少行政调控的措施。我也有同感。但我同时认为,方向是第一位的,措施是可以因时制宜、因地制宜的。

如2007年,韩国政府针对首尔等地区房价快速上涨的情况,

也采取了限购、限价和问责制度。

最近我认真阅读了香港行政会议召集人梁振英先生编著的《如果是你的子女》。他引用了1972年10月时任香港总督麦理浩的一段讲话。麦理浩说:“住宅的质量和数量不足,和所有相关的影响,以及因此造成的严峻困境,是政府和市民之间出现不快和摩擦的一个重要和经常性源头。这种情况冲击着我们的人文精神,我们的自尊和我们在政治上的良好意识。”不久,这位总督很快启动了十年建房计划。