

前天夜间,江宁一家楼盘宣布,本月中下旬推出的一批房源,价格将在七八千元的区间,而这家楼盘之前的价格却是13000元/平方米,如此猛烈的“高台跳水”在楼市中实属罕见。记者了解到,降价推出的都是大户型,开发商此举明显是想走以价换量的路线。虽然有百家湖区域楼盘要跳水,但同样就在百家湖地区,也有楼盘要在价格上做区域领袖,开出3万元/平方米左右的江宁公寓最高价。另外,南京主城一家楼盘,被风传要开出5万元的单价。

□快报记者 马乐乐

有人选择跳水!

百家湖一楼盘 每平方米要降五千 都是大户型,开发商想以价换量

■惊爆

百家湖楼盘价格大降38%

推出这个惊爆价的楼盘叫高尔夫国际花园,位于百家湖西侧,紧邻未来的地铁三号线。这家楼盘分期开发多年,已经有半年左右没有新房推出。前天夜间,这家楼盘突然放风表示,将于本月中下旬推出100多套高层房源,而价格将“颠覆”目前的百家湖地区房价。这家楼盘的相关负责人说,这批新房均价约在7500—8000元/平米之间,大部分房源价格都在8000元/平米以下,而一些180平米的超大户型,打完折后价格会是“6”字头。

今年4月份,高尔夫国际花园曾经推出过一批多层房源,面积

在80—120平米之间,当时的价格约为13000元/平米。这么算来,即将推出的这批房源价格跳水幅度超过5000元/平米,房价暴跌38%。

百家湖地区房子单价8000元以下的房源是什么概念?一个月前的武夷绿洲,以9000多元/平米的价格入市,被数百购房者追捧。紧接着,附近的21世纪国际公寓和东渡国际青年城也跟风推出了万元以下的房源。百家湖地区的房价跌破万元,被认为是江宁楼市全面吹响降价号角的信号,而时间不长,高尔夫国际花园就给出了更加震撼的价格。

■原因

原来是大户型要以价换量

“因为这次推出的都是160—180平米之间的大户型。作为一种尝试,我们没有将这批大户型房源定位于改善型客户,而是定位于刚需客户,主要是那些首次置业并希望一步到位的客户。因此为了吸引他们购买,这次基本上就是以‘成本价’进行销售了。”这位负责人计算说,在这个楼盘买一套160平米的房子,总价只要110万左右,还是具有很强的吸引力的。

虽然开发商给出了理由,但听上去未免有些牵强。一位业内人士认为,江宁地区的楼盘目前主要争取的就是刚需人群,所推出的也基本都是面积不大的两房

三房,一些习惯于在主城区生活的改善型购房者,暂时还未必能接受到江宁去“改善”,因此这种户型的市场并不看好。“弱市之下,大户型房源要想卖得好,走以价换量的路线是必须的。”这位业内人士指出,同样的典型事例是苏宁睿城。这家楼盘由于推出的也是大户型房源,开盘时给出了明显比周边低一截的房价,结果取得了很好的销量。

有业内人士认为,高尔夫国际花园的降价是受制于产品面积较大,并不具有代表性,即使有影响,也只是对买房人的心理产生冲击,其他楼盘是否会跟风还不好说。

■观察

也有些楼盘务实促销

细心的购房人发现,国庆之后南京楼市又开始不平静了,酝酿在价格上进行“认真”调整,从而真正务实促销的还有好几家。

仙林地区的诚品城近日宣布,将拿出一批房源搞团购活动,参加的购房人将享受88折的优惠。从价格公示看,这批房源的现价大约在11000元/平米左右,而88折意味着仙林地区将出现价格在万元以下的房源。“诚品城目前的可售房源剩下不多了,开发商把这批尾房处理掉,就开始张罗新盘的开盘活动,因此这个活动可以看作是个促销,说仙林地区降价还为时过早。”一位知情人透露说。

而下的世贸外滩新城近日也有动作。据了解,这家楼盘拿出100套房源出来搞团购促销,团

购的让利幅度是阶梯式的:1人报名就减1500元/平米,50人报名就减1800元/平米,75人报名就减2400元/平米,而如果有100人报名的话,就能拿到最大折扣,减去2700元/平米。对比这家楼盘原先17000元/平米以上的价格来看,这次促销活动无疑让原有的价格体系发生了松动。

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为:开发商基于市场情况所作出的降价举动是对目前形势的正确认识,从现在来看,先降价的楼盘就会先获得青睐,早降比晚降要好一些。因为降价多了,购房者在后期可能会产生怀疑的情绪,对降价期望会越来越来,出手越来越难,因此早降对开发商来说是一种正确的选择。

有人还想跳高!

还是在百家湖 有楼盘要开价三万 业内:做高端没错,但很不合时宜

■江宁

一公寓项目可能开价3万

几乎就在百家湖西边的高尔夫国际花园高台跳水的同时,湖东边的绿城水晶蓝湾也在蓄势待发,而这家楼盘很有可能开盘亮出3万元/平方米左右的江宁公寓最高价格。

据了解,水晶蓝湾东临双龙大道,西侧与百家湖距离仅有几十米远,附近有江宁1912、金鹰国际,未来还将有地下通道与地铁一号线南延线的百家湖站相通。这个项目由两幢高层、一座裙楼和一座辅楼组成。主要户型有平层大户型和一房的酒店式公寓。“现在部分样板间已经可以参观了,但是大户型的样板间还要进行一些加工。这是绿城在南京的第一个公寓项目,要打造成南

部新城的最豪华公寓。”售楼小姐表示,此前绿城在南京仅有老山的别墅项目玫瑰园。

绿城方面的有关负责人说,水晶蓝湾将按照绿城一贯的风格打造,做成高档精装修公寓,另外百家湖地区可供开发的土地已经寥寥无几,稀缺性也将是这个项目的卖点之一。

如果湖西楼盘“跳水”,湖东楼盘还能“跳高”吗?“高尔夫花园跳水的目的,就是截杀水晶蓝湾的客户。”一位叫“小亭子”的网友分析说。但绿城方面并不担心。“客户群体完全不一样,相信来现场看过我们项目的客户,对绿城品牌有所认知的客户都会心里有数。”

■主城

一楼盘可能单价喊到5万

如果说水晶蓝湾可能开出高价,是有绿城的品牌依托的话。那么城中一家此前并不出名的楼盘,可能开出5万元的单价,更让人感到吃惊了。

位于城东干道西侧、瑞金路金润发西南处的一个名为“菲呢克斯国际公寓”的项目,近日召开推介会,开发商透露首批房源即将在本月底开盘,都是精装大户型的平层公寓。此前,有消息称这家楼盘可能开出5万元的单价,还有消息称可能单价是4万元,不过开发商对此一律都没有作正面回应。

在推介会上,面对价格问题,开发商对于“单价是否会达到5万”这个问题不置可否,而是表示:“这个项目如果在杭州,单价能卖到10万元;如果在上海,单价应该是15万元。”

对于可能价格不菲的原因,开发商认为,一是因为主城区核心区属于稀缺资源,二是因为楼盘品质好,设计理念先进。“菲呢克斯的目标客户,是南京财富金字塔尖的精英阶层。”

另外,南京城北和河西最近也有楼盘即将全新亮相,而有消息称价格也将创下区域新高。

■声音

泡沫? 价值? 让市场检验吧

有的要降价,有的却要拔高。对于这样的楼市混战,各种声音众说纷纭。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉持反对态度。“对于楼市来说,想做高端不是错,但哄抬价格实在不应当,也很有些不合时宜。在目前宏观调控这一背景之下,大张旗鼓地爆出明显高出项目价值的超高价格,显然属公然哄抬价格并助推房价泡沫,这对于宏观调控的运行无疑具有极大的干扰作用。”

另外,市场是衡量价格的唯一标准,现在爆出的这个价格也未必就是最终的销售价格和成交价格,但是最终的定价务必要考虑到市场的时机、目标客群的承受能力和对应的去化速度,否则一旦形成滞销,不但对项目本身

的后续不利,还可能落个行业的笑话。”

但是业内也有人表达了不同的声音,观点认为,没有必要对这些项目开出的高价感到“坐不住”。“有些价格明显高于区域内其他楼盘的项目,可能是开发企业本身的号召力强大,可能是项目本身有诸多优势和亮点,这些并不奇怪。”一位地产研究机构人士分析说,弱市之下开发商并不是傻瓜,都知道该如何在弱市下生存。“只要有买房人买账,那么贵就有贵的道理;相反那些不被认可的楼盘,最终自然会受到市场的惩罚。”他还认为,这些楼盘的定位并非普通购房者,因此对绝大多数购房人和绝大多数楼盘没有影响,人们无须过多操心,且观望观望就好。



漫画 俞晓翔