

■编者按 南京楼市最近最热的词是什么?毫无疑问,是“谷底价”。数日前万科金色领域9900元/平方米的“筑底”价引发冲击波,正在震荡整个南京楼市。而天正滨江随后放出了15900元/平方米的“河西谷底价”,将此前苏宁睿城保持的17000元/平方米“河西谷底价”刷新。不料仅仅时隔一周,天正滨江保持的记录就又被刷新。昨天,位于河西龙江板块的天玺国际广场精装房15900元/平方米的起售价创下新的“河西谷底价”。这还没结束,新的“谷底价”在这个周末新推的房源中还在不断出现。

南京楼市“谷底价”不断被洞穿

新生成的“河西谷底价”:精装房15900元/平米起售

“河西谷底价”再次被刷新!昨天晚上,南京河西龙江板块的天玺国际广场突然公布了即将新推房源的价格区间,精装房15900元/平方米的起售价洞穿了天正滨江上周刚创下的“河西谷底价”。事实上,在天正滨江降价后,南京多个区域的楼盘纷纷跳水。显然,万科金色领域低价入市引发的冲击波还在震荡整个南京楼市。

□快报记者 马乐乐

地处南京河西龙江板块的天玺国际广场昨天晚上宣称,对本月底即将推出的2号楼房源,精装房15900元/平方米起售,整体折后均价17800元/平方米。根据这家楼盘申报的精装修价格,2号楼的均价为22000—23000元/平方米,其中包含精装修标准3000元/平方米。倘若剥离装修价格(按等同于整体打折的比例来算,其装修价格折算后约为2300元/平米),那么这批房源毛坯折后均价15500元/平方米。

上周五晚上,天正滨江突然放出了15900元/平方米的“河西谷底价”,将此前苏宁睿城保持的17000元/平方米“谷底价”刷新。不料仅仅时隔一周,天正滨江保持的纪录就被天玺国际广场刷新。

今年9月份天玺国际广场首次开盘,19600元/平方米的价格当天去化7成。10月份第二次开盘维持这个价格,仍然卖得不错。据了解,即将加推的房源是面积在44—77平方米的精装小户型。天玺国际广场营销负责人表示,定出17800元/平方米的精装修均价,与万科、天正等项目近期调整价格的策略有关,“在当前的市场情况下,不求多少利润,让

购房者用最实惠的价格,买到性价比高的产品。”

上周,天正滨江紧急降价,天正方面相关负责人承认,万科金色领域的低价入市给了公司方面极大的震动,天正方面次日紧急开会研究,才作出降价的决定。“虽然万科的项目在仙林湖,离我们河西非常远,但是我们认为万科这种标杆房企的一举一动,都具有风向标意义。”天正方面解释说。事实上,在天正滨江降价之后,南京多个区域的楼盘纷纷跳水,“谷底价”一时间让人眼花缭乱。

一位业内人士分析认为,天玺国际广场的降价可能有产品方面的原因。“虽然大户型房源由于总价高、客户群受制于限购的不利因素,但其实小户型房源现在也不太好卖。因为在当前的调控政策下,买房人更趋向于一步到位置业,中等户型的两房三房是最好卖的产品。这家楼盘即将推出的房源在44—77平方米之间,客户群有一定限制。不排除是在前期蓄水一般的情况下,祭出价格利器来撬动市场。当然,这个‘谷底价’在河西地区仍然是相当有竞争力的。”

■新闻链接

周末楼市关键词还是“谷底价”

南京楼市“库存”突破5.1万套

周末冷空气来袭,但这并没有阻挡开发商推房的步伐。据统计,这个周末南京6家楼盘开盘,推出900多套新房源,其中“城北谷底价”和“南京谷底价”都突击入市。

这家喊出“城北谷底价”的楼盘是银河湾卓苑,由于是纯新盘,楼盘在定价上并无很大的压力。开发商表示将推出花园洋房和联排别墅共133套房源,花园洋房单价7900元/平方米起售,均价9000元/平方米。这个花园洋房的均价比周

边小高层的均价还低,被称为“城北谷底价”。

大华锦绣华城将在今天推出108套新房源,均价7600元/平方米。初次开盘就销售清淡的铭人丽岛将在明天开盘推出100多套房源,预计均价7200元/平方米。融侨观邸将推出首批别墅房源,共有24套联排别墅,面积在350—414平方米不等。江宁的武夷绿洲也将在今天推出131套房源,预计实际价格与前期持平。另外,喊出“南京谷底

价”的六合楼盘荣盛龙湖半岛昨天晚上紧急开盘,推出419套房源,均价4900元/平方米。

网上房地产显示,南京楼市的库存量在此前刚刚突破5万套大关后,昨天晚上又一次“超越”,库存量超过5.1万套。与此同时,包括苏宁名都汇、天正天御溪岸、绿城水晶蓝湾、万科金色领域、华润悦府等多家已经领到销许的楼盘,都在蓄势待发,接下来低价快跑或将成为楼市的趋势。快报记者 马乐乐

■权威发布

南京新房价格连跌5个月 二手房价格已经跌回一年前

昨天,国家统计局发布10月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况,南京新商品房价格环比下跌0.6%,二手房价格环比下跌0.5%,这意味着南京新房价格已经连跌5个月,二手房价格更是连跌6个月。经过连续下跌,新房价格同比涨幅已经缩小至1%,而二手房价格则跌回了一年前。

■南京房价 新房价格连续5个月下跌

与国内诸多一二线城市不同,南京近几个月来的房价呈现一路阴跌的走势。国家统计局数据显示,10月份南京新商品房价格较9月份环比下跌了0.6%,二手房价格较9月份环比下跌了0.5%。这也是南京新房价格连续5个月环比下跌,二手房连续6个月环比下跌。

经过这几个月的下跌,目前南京新房价格同比涨幅已经缩小到1%,二手房价格同比下跌0.7%,这也是南京二手房价格今年首次从同比上涨变为同比下跌。

回顾10月份,江宁是房价下跌较为明显的地区。老盘高尔夫国际花园推出一批大户型房源,房价号称直线跳水8000元/平方米。新盘绿地紫峰公馆开盘当天,房价不但直接打了9折,还现场搞抽奖送苹果产品。

按照国家统计局的数据,南京的二手房价格同比下跌0.7%,这是今年首次出现同比下跌,也意味着二手房价已经跌回一年前。

■业内分析 年底前,只有降价一条路

“南京楼市整体的价格还没有到触底的时候,11月份的统计结果恐怕还要继续下挫。”一位业内人士分析认为,进入11月份后南京楼市降价趋势更加明显,突出表现在新盘为了加速去化,不惜放出低价入市。例如万科金色领域放出的精装9900元/平方米的均价,更是直接带动了天正、恒大、银河湾等一大批楼盘的降价连锁反应。

中国不动产研究中心江苏分中心认为,临近年底,不少开发商面临资金紧张、销量下挫的压力,加上新房库存量不断攀升,短短10多天时间库存量狂飙4000套,已达5万套高位,现在又有突破。而部分房企负债上升,利润下降,为完成年度销售目标,目前,促销走量成为开发商普遍策略。

该中心分析认为,从当下至年底这段时间,开发商将继续降低身段,低价卖房,当前楼市已进入整体下行阶段,调控持续已成定局并将迅速落实到降价环节。

■其他城市 北上广新房价格全部下跌

国家统计局数据显示,环比今年9月份,70个大中城市10月份新商品住宅价格下降的城市有34个,持平的城市有20个,共有54个城市实现停涨,数量上比9月份增加了8个。在环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.2%。

与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市仅有2个,比9月份增加了1个。不过,涨幅回落的城市有59个,与9月份持平。另外,10月份,同比涨幅在5%以内的城市有57个,比9月份增加了8个。70个大中城市基本上房价稳中略降,只有温州的新房价格出现异动,10月温州新房价格暴跌4.9%。

值得注意的是,作为一线城市代表的北京、上海、广州的新房价格曾经在7、8、9月这3个月中一直保持不涨不跌。不过10月份这3个城市的新房价格全部出现下跌,北京新房价格环比下跌了0.1%,上海下跌0.3%,广州下跌0.2%。

快报记者 马乐乐

■相关新闻

南京一楼盘喊出“无理由退房”

只针对新业主 老业主与此无缘

快报讯(记者 马乐乐)担心房价还会下跌,买房人持续观望就是不出手怎么办?昨天,南京城北一家楼盘推出了“无理由退房”计划。不过,这个计划只针对即将购房的准业主,与老业主无缘。

这个计划推出“无理由退房”的楼盘是位于南京城北燕子矶附近。开发商承诺说,无论是房价降了还是对房屋质量不满意,新业主都可选择无理由退房。

该楼盘的项目营销策划部销售经理介绍说,从下周一开始到今年12月底之前,购房人在购买所有在售房源时,都可以参加本次“无理由退房”活动。具体内容是:开发商将与购房者签订《无理由退房协议》,想要退房的购房者可在开发商交付之前的一个月,即2013年5月1日—2013年5月31日按照协议办理退房手续。

这位销售经理表示,该楼盘目前的价格已经“基本到位”,但还是有不少意向客户仍然在观望,担心价格还会下调,也正是出于此种考虑,同时也希望尽快促成成交,他们特别推出了“无理由退房”计划。

“开发商此举可能在暗示,虽然短期内楼盘价格出现下跌,但对该楼盘长远的保值增值潜力仍有信心。”一位业内人士认为,用这种保底条款来吸引购房者,说到底这只是一个营销策略。

该楼盘是去年年底开盘的,当时楼市销售比较火,这家楼盘也卖得不错。但网上房地产显示,该楼盘今年五六月间集中推出的610套房源至今只卖出去44套,去化率7%。而前几天南京房产部门公布的本月退房公示显示,这个月该楼盘有4套退房。

去年年底,这家楼盘开盘时定价为13000元/平方米,今年最高曾经涨到13500元/平方米,但此后下调到12000元/平方米左右。据这家楼盘相关负责人透露,接下来可能会下调到11000—11500元/平方米。



漫画 张冰洁