

# “谷底价”开盘,江北新盘卖掉八成

专家:“谷底价”只是营销手段,楼市目前没有任何见底征兆

只要有理性的价格,自然会有购房者“买账”。刚刚过去的这个周末,开盘亮相的几家楼盘都报出了理性的定价,而因“理性”程度不同,买房人的“买账”程度也不同。与此同时,南京多家楼盘都宣称是区域内的谷底价,号召买房人“抄底”,难道南京楼市真的到了谷底?专家说,楼市目前没有任何见底的征兆,所谓的“抄底”只是开发商的营销手段而已。

□快报记者 马乐乐

“江北谷底价”  
香溢紫郡  
309套房卖掉八成多

“城北谷底价”  
银河湾卓苑  
100多套卖出去一半

定价理性  
银城聚泽园  
162套房卖掉四成多

“抄底江宁”  
华菁水苑  
高调降价补偿

## 市场:江北新盘谷底价亮相,卖掉八成多

桥北首个精装修楼盘、均价6500元/平方米、成本价开盘——拥有这些关键词的江北楼盘新城香溢紫郡,最近吸引了不少购房人的眼球。昨天上午,这家纯新盘公开亮相,引来数百购房人的捧场。

位于浦口高新区的香溢紫郡,首次开盘推出4幢楼共309套房源,面积在78~125平方米之间。按照开发商的说法:加上精装修价格,这批房源均价6500元/平方米,5800元/平方米起售,是“江北板块谷底价”。由于价格明显低于江北地区多家楼盘,开盘前就积累了400多组客户的诚意金。

“这个价格可以了。”一位如愿买到房子的市民宋先生说,他在大厂工作,现在一家三口住在大厂地区的老房子里。一直想买套新房,但始终觉得大厂的房价有点高,这次看到香溢紫郡的价格,很快就定了下来。与桥北地区的天润城、旭日上城等超级大盘不同,香溢紫郡的购房人大多来自江北。

到昨天下午两点多,开发商宣称已经卖出268套房,去化八成多,其中面积相对较小的78平方米和95平方米房源几乎卖光。

上周六开盘的银城聚泽园和银河湾卓苑定价也较为理性。

银城聚泽园上周六开出4号楼162套房源,精装折后均价在22000元/平方米左右。值得注意的是,这是这家楼盘第三次开盘,价格比第二次开盘价跌了2000多元/平方米。正因为降价,上百买房人出现在售楼处,成为近来河西少见的场面。据了解,银城聚泽园当天认购67套,去化四成多。

曾经用“城北谷底价”开盘的银河湾卓苑,上周六第二次开盘,推出的花园洋房价格与之前持平。不过在低迷的市场下,购房人又理性了一些,100多套房源卖出去一半,与第一次的热卖九成相比有了相当的差距。

## 现象:一时间,“谷底价”楼盘全城皆是

从南京网上房地产统计数据看,截至昨晚7点,上周南京楼市认购867套新商品房,日均认购不到124套。与前一周141套的日均认购量相比,略有下滑。从12月份前三周的数据来看,楼市认购量整体处于一个比较平稳的状态。不过,与11月份相比,暗流涌动的南京楼市正悄然出现一个新变化,那就是开发商开始号召买房人“抄底”。

“谷底价”是今年11月份南京楼市的热门词汇。像万科金色领域、荣盛龙湖半岛、武夷绿洲、银河湾卓苑等楼盘纷纷在上个月低价入市,一度都喊出了区域的最低价格。如果说在11月份给自己贴上“谷底价”的楼盘还比较“羞涩”的话,那么进入12

月份之后,越来越多的楼盘开始宣布自己是“谷底价”,并大张旗鼓地号召买房人“抄底”。

“到‘底’怎么办?立即抄底!”——这是刚刚开盘的新城香溢紫郡的宣传口号。而刚刚高调宣布降价的华菁水苑,正打出“抄底江宁”的口号。一时间,似乎价格跌到“谷底”的楼盘全城都有。

## 专家:号召抄底只是营销手段

“我还是强调我的观点:底在哪里谁也说不清楚,但目前没有任何迹象显示房价到了底部。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华说,政策面上没有暖风出现,新房市场、二手房市场也没有出现大量购买力进入的现象,新房价格同比仍然是涨的,二手房的价格也比较坚挺,房价总体上仍然在高位运行,这些都说明房价并未见底。“如果大家没有记错,今年夏天就有开发商说房价已经见底了,但是随着时间的推移,他们的说法已经被很多人遗忘。”

值得注意的是,近期一些宣称是“谷底价”的楼盘,由于拿地成本相对透明,从地价计算,目前的房价的确是零利润或微利。但吴翔华仍然不认为这是“谷底价”。“零利润入市是受制于地价和市场环境,开发商不得不采取割肉。但如果地价降下来,有开发商在旁边拿到了更低的地呢?”

吴翔华表示,开发商频频号召买房人抄底,归根结底仍然是一种营销手段。“买房人可要擦亮眼睛。”

## 租房人注意了

## 租房淡季、房租降了、房源增加 要租房的不妨年前出手

“想租房的有更多选择,还可以讨价还价。”昨天,有网友发帖称,根据他的观察,南京的房屋租赁市场供求关系发生了变化,“租房房源多了,租房价格也在下降。”实际情况如何?从中介公司反映的数据看,最近租房市场房源充足,加上年前的淡季因素,租赁价格呈小幅下降态势。有中介公司表示,过年之前是租房的好时机。

这位网友在分析房租下降的原因时表示,这是因为房价下跌。“大量的二手房、空置房卖

不出去,转售为租,这样租金就下降了。”中广置业市场部经理金鑫认为,该网友的分析有一定道理,但是房租与房价之间并不会有这么明显的关联性。

“根据我们的统计,最近的租赁房源报价下调了80元/平方米左右。”她认为主要原因有两点,一是过年之前本身就是淡季,二是一些二手房房主不想降价卖房,就转售为租。目前在中广置业挂牌出售的房源中,大约有两成的二手房是“可售可租”的。我爱我家市场研究中心认

为,原有的租赁合同到期使得租赁市场房源增加。

365网站的统计数据看,目前南京出租房源远远超过在售房源,挂牌在售的个人房源就7000多套,而出租房源高达13000多套。虽然房源多,但租房人却相对少了,因为不少年轻人过年返乡,不急于现在租房。“一般春节后是租赁旺季,因此现在是租房好时机。”金鑫说。

此外,金鑫提醒租房人,在租赁时要提高警惕,最好通过正规中介来操作。

【后报道】江宁一楼盘房价跳水两成 高调宣布补偿老业主车位

## 降价补偿老业主 “高调”楼盘仍遭遇“维权”

缘于开发商补偿的价值小于房子贬值的幅度

房子刚买就降价,心里郁闷在所难免,可如果开发商在降价的同时给你一定的补偿呢?上周,南京江宁楼盘华菁水苑高调宣布降价,同时会给予老业主补偿,这是今年南京楼市中第一个在降价同时给予老业主补偿的楼盘。然而,开发商的补偿方案得到如下回应:24日“平安夜”,一些老业主手持横幅包围售楼处,并掀翻售楼处里的椅子。

## 江宁楼盘主动降价补偿

位于江宁大学城附近的华菁水苑,此前公开售价是8500元/平方米。上周四,这家楼盘宣布降价消息:新房源和老房源一律降价到6900元/平方米,房价跳水幅度高达18.8%。与此同时,开发商也提出了补偿老业主的方案:每一户老业主都可以免费获赠一个产权车位,同时根据购房面积减免2-4年的物业费。

今年以来,南京降价的楼盘不少,不少楼盘只敢针对新房源降价,而已经卖出不少房子的老房源鲜有敢于公开降价的,根本原因就是担心老业主会抗议。尽管如此,仍有不少十家的楼盘遭遇老业主“维权”。或许正是因为忌惮老业主,华菁水苑才提出补偿老业主的方案。

## 依然遭遇老业主“维权”

开发商的高调补偿很快得到了回应:一些对降价补偿不满的老业主,前天聚集在华菁水苑售楼处外,用行动表示抗议。

在“华侨路茶坊”,网友贴了不少老业主维权的照片。只见,现场大约有20名左右的老业主制作了横幅悬挂在售楼处门口,由于老业主的包围,售楼处一度关闭,一些老业主还进入售楼处将置业顾问包围,几把椅子倒在地上。

“明明损失二十几万,开发商却用两万元的车位和3000元的物业费说补偿。”在“华侨路茶坊”社区里,一位网友道出维权的原因。不少网友跟贴表示,之所以对开发商不满,是因为降价幅度太多,而补偿的价值远远抵不上降价贬值的幅度。

有网友表示,既然华菁水苑降价了,那么开发商要么接受退房要么全额补偿老业主的差价。据了解,南京楼市尚未出现过全额补偿差价的做法。去年轰动楼市的苏宁睿城,在取得老业主的理解后,采用的补偿方式是赠送车位、地下室或者储值卡的方案。

## 老业主到底“损失”多少

那么,老业主的“损失”到底有多少?据了解,华菁水苑是一个定位于刚需的楼盘,主力面积是88平方米和109平方米。以109平方米的房源为例,一套房子单价降了1600元/平方米,意味着总价降了174400元。

在开发商的补偿方面,由于华菁水苑尚未推出车位,因此无法得出车位价值,按照楼盘地段来看,可按6万元/个估算。在物业费方面,目前开发商表示未来的物业费不会超过1.6元/平方米/月。假设未来的物业费是1.5元/平方米/月,109平方米的房源补偿3年的话,补偿金额大约是6000元不到。倘若这么“精打细算”,开发商补偿的价值确实小于老业主

“贬值”的价值。

不过,账似乎不能这么算,很多网友对老业主的维权行为感到不解。“你们真以为华菁水苑不降价,你们的房子就没有贬值了吗?”一位网友表示,现在买房有风险,哪怕华菁水苑开发商坚持不降价,但是几个月来在楼市整体降价的背景下,老业主的房子事实上已经“贬值”了。

## 房子买了只能涨不能跌?

“确实有一些老业主24日过来的,但是经过劝说很快就离开售楼处了,昨天没有继续过来。”昨天下午,华菁水苑一位相关人士表示,这些老业主只是到售楼处来理论的,现场没有发生冲突。对于老业主到售楼处的原因,她说,就是对补偿方案“感到有疑问”,目前售楼处已经将老业主的诉求记录下来,并转交给开发商,开发商将在接下来的一周内与老业主对话,希望妥善处理这件事。

作为南京今年首家公开降价并补偿老业主的楼盘,华菁水苑依然没有逃过被老业主“维权”的局面,这说明了什么?一位不愿透露姓名的业内人士表示,降价补偿本是为了安抚老业主,并促进接下来房源的销售,华菁水苑主动提出补偿老业主,本是值得称道的事情,毕竟南京楼市之前降价的楼盘都没有出现补偿老业主的情况,“降就降了,你能怎么样”。

“华菁水苑补偿老业主遇到困难的情况,说明开发商在补偿之前应当摸清楚老业主的诉求,补偿方案应当更加稳妥和透明,姿态应当更加主动和积极;另一方面购房人的风险教育仍然很不到位。”这位业内人士打比方说,“假设地价降了,买地实在高位的开发商能找政府维权吗?对于购房人来说,买房行为也是有风险的,房价只涨不跌的牛市思维应当摒弃。”他呼吁,政府应当对购房人的风险教育方面做更多努力,以维护楼市的稳定。

快报记者 马乐乐



江宁楼盘华菁水苑降价补偿老业主,快报曾予以报道