

金楼市

电商“死磕”难复制 楼市价格战渐行渐远

知名房企小幅上调房价

一直以来，保利罗兰香谷和万科金色领域都被外界视为仙林湖板块的头号冤家，然而，最近万科金色领域的一次开盘让业内人士开始重新审视起这对死磕对手，万科金色领域以约11500元/平米的均价加推了72套房源，在大约一个半小时的时间里销售8成。

相较9900元/平米的首次开盘价，万科金色领域已上涨1600元/平米。

再看保利罗兰香谷，该项目负责人透露，保利罗兰香谷下周一新房源价格将在10500~11500元/平米之间。记者了解到，在万科低开后，保利罗兰香谷曾一度推出位置较差的房源，实际成交单价不到10000元/平米。

但自今年3月份后，随着市场的逐渐回暖，保利罗兰香谷已在

慢慢提价。

“市场回暖后，万科其实一直在逐步上调价格，我们项目的未来定价基调也是小幅上涨，即使如此，现在的售价仍低于首次开盘价。”相关负责人表示。

同样的剧情发生在江浦板块，一度风传的“雷锋盘”故事就发生在中海万锦熙岸与融侨观邸的价格战中，然而，记者从中海和融侨高层方面都得到一个同样的信息，两个楼盘后续的加推房源都会进行价格的小幅上调，

“当然，调价时仍然会灵活考虑市场的接受度，说到底，还是此前房源的利润率实在太低了。”两个楼盘均如是表示。

据悉，包括金地自在城、弘阳·旭日上城、新城香溢紫郡等低开热销盘都在进行或者准备小幅“调高房价”，上述楼盘均表示，原因是因为房源位置及品质更好。

房价其实易涨难跌

从价格死磕到抱团取暖，这些大牌房企们似乎总得走得更快一些。那么，在土地成本难有变化的前提下，促使房企价格死磕的内在驱动力何在？

对此，一位央企营销负责人的观点得到了不少业内人士的赞同，该负责人分析表示：“国美、苏宁、京东大战，无须国家宏观调控，结果一定会让家电价格下降，这点毋庸置疑。地产商中招保万金也时有明争暗斗，虽然有几次调控重拳，效果依然差强人意，究其原因，还是由于土地成本所决定的。”

根据这一逻辑，排除其他客观因素不论，如果作为开发成本中重要部分的地价出现下滑，房价就应该有所下调。但是根据南京中原DRC提供的一份房价地价的关联监测数据显示，以两江板

块为例，虽然近年来土地量不断加大，远超主城区其他区域，且地价受调控影响均出现下滑，但两江的住宅价格却一直持续上涨，丝毫没有出现任何回落。

不难看出，即使地价出现回落，也难以激发周边开发商主动降价的意愿，而那些有能力低开的楼盘，在随后立即选择上调价格。

南京工业大学房地产系主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华就表示，价格战在能够补偿成本的前提下可能发生，或者叫利润战。除非开发商恐慌性抛盘，一般跌破成本较难，这是土地资源的属性导致的，这也是为何要坚持调控的原因，只有市场预期变化了，房价回落了，土地价格才会缓慢下降，再传导到房价上才能有新的回落空间。为何房价易涨难跌？因为之前的调控没有坚持。



资料图片

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333

南京公司周年庆 9盘让利3亿

循众 全新加推



恒大雅苑
南京·生态御湖城

到访即送万达影票！
购指定房源送空调！



恒大地产集团 | 购房热线 (025) 85505999

现场接待中心：仙林东路与美蓝路交汇处
(地铁2号线经天路站向南3公里)
免费看房车线路及发车时间：地铁2号线经天路站—恒大雅苑
发车时间（周一至周日）：7:00-12:00 13:00-17:00 空调、往返发车

本周额外优惠93折

热力车展
活力雅苑

本周末（8月10日-8月19日）
到访恒大雅苑，尽享奢华豪车展，距离零距离，绝佳时机！