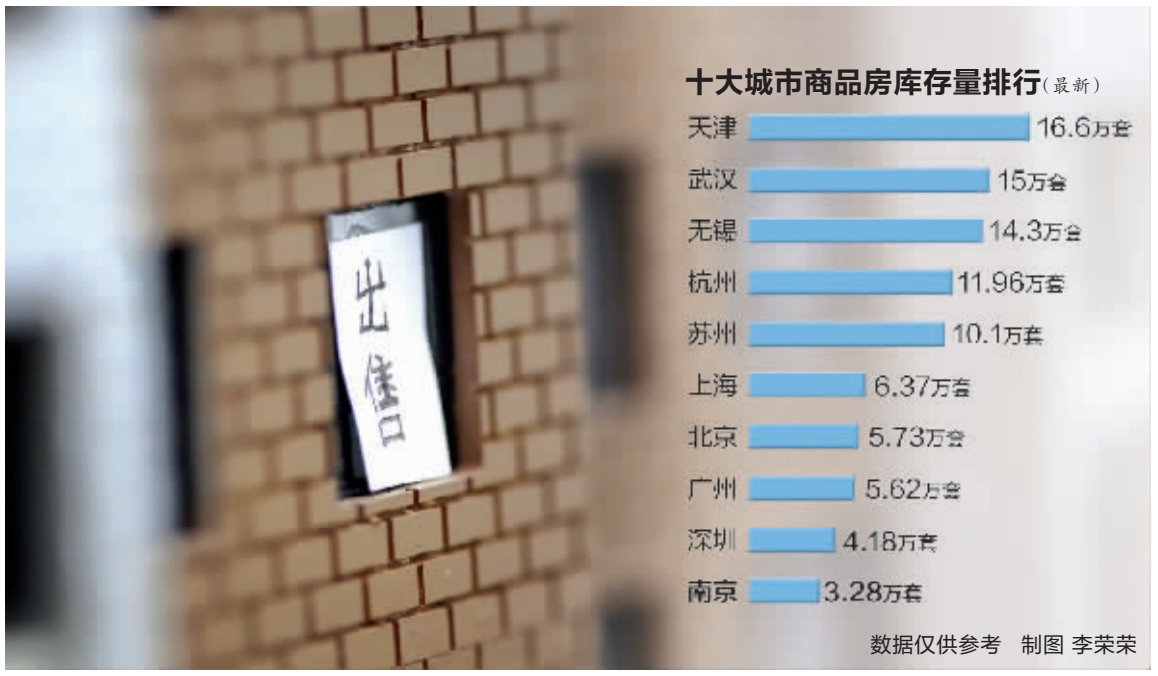
## 降价潮？腰斩说？两极论？透过杭州看南京

# 低存量让南京平稳迎“阳春三月”

2月18日晚,杭州德信北海公园售楼处悄悄将均价从每平米18000元改成了15800元。在不到24小时的时间内,与该楼盘紧邻的一家名为天鸿香榭里的楼盘打出了“每平米剧降6000”的广告标语……据不完全统计,在随后的两周时间内,当地至少10家楼盘打出了所谓降价优惠举措。有迹象表明,上个月由杭州发起的降价潮,已逐渐蔓延到了江苏常州等地,甚至市场近期有传闻称,降价潮很可能就会波及青岛、宁波等重点二线城市,而去年风头过于强劲的南京,也被列入怀疑对象。

现代快报记者 马文煜



数据仅供参考 制图 李荣荣

## 杭州降价始末 从缩短开发周期,到迅速回笼资金

“只有3号楼的一套低层房子卖11800元/平方米,因为隔壁北海公园降了,所以我们也降了。”天鸿香榭里一位置业顾问如是说。而作为打响2014降价第一炮的德信北海公园,负责人在接受央视记者提问时表示:“我们也是希望通过相对合理灵活的销售政策,能够快速地实现销售回笼,马上清盘,马上拿地,目前认筹量基本上按我们预期的目标在实现。”“马上清盘,马上拿地”,充分说明了房企对资金流速的要求。得以印证的是,德信地产在2月18日降价当天,以17.5亿元拿下了钱江新城一幅住宅地块,溢价率56.25%。

降价举措是拆东墙补西墙,抑或是房企自身的变革很难定论,但一边大幅降价,一边斥巨资拿地,这样的行为又该作何解释?值得肯定的是,高地价时代,对传统房企固有经营模式的影响已逐步开始显现。有业内人士认为,相较以往缩短拿地后开发周期的做法,降价可以视为融资环境单一的中小型本地房企的无奈之选。据杭州当地媒体报道,天鸿香榭里开发商资金链面临断裂风险的可能,甚至有网友晒出了去年天鸿香榭里建筑工人停工讨要薪资的照片。

## 从杭州到南京 区域内两极分化并非个案

如果硬生生地将中国楼市简单定义为一线城市继续火爆、二三线城市泡沫开始浮现的两极分化说,尚需要斟酌。如果从区位角度分析,德信北海公园位于杭州市区东北部滨江新区,与杭州主城由钱塘江相隔,和南京的江北板块极其相似,都被当地政府定义为高新开发区。“滨江的特点是什么?就是楼市热的时候价格上涨,楼市淡了就下降,很灵活。”这是当地人对滨江板块的普遍看法。这一点上和南京前几年不怎么稳定的江北房价同样异曲同工。

南京江北板块前几年一路跌跌撞撞,涨跌不稳,终于在去年摘得了“均价破万”的美冠。但现实情况是,即使在当下,江北目前仍有大量在万字头跟前徘徊的楼盘,甚至不乏一些7字头、6字头的远郊盘,价格长期没动过。可以推测,同一城市、同一区域中也出现了“微观”层面的两极分化:13000/㎡的中海凤凰熙岸,在江北之所以能卖这个价,得益于坐落浦口新城核心区域、紧邻即将开通的地铁10号线;而均价5000元/㎡的骋望怡峰花园,因位于很多南京人闻所未闻的大厂新集镇,自去年开盘以来目前去化率只有35%。

“相比以往,我们不会更多地关注楼盘所谓的升值潜力,说实在的,买房还是要看房屋质量、交通配套这些和生活息息相关的因素。”一位中海凤凰熙岸的购房人如是说。

## 南京不是杭州 低存量让南京平稳度过降价风波

即便有分析指出,杭州随后的“十盘联动降价”只是某些楼盘的营销策略,而并非真正“大放血”,其几个出现降价的城市也只能归纳为个案,杭州降价现象不足以称为“风”。但南京网尚研究机构总经理李智认为,杭州现象可以说是存量房长期高位累积的必然结果,杭州市场供大于求的状况持续多时,自然会有房企率先跳水,且此轮出现降价潮的城市也多为市场存量较大的区域,特别是迫于资金链吃紧的本地中小型房企。

据最新的商品房库存量数据显示:天津为16.6万套、无锡为14.3万套、杭州为11.96万套、上海为6.37万套、北京为5.73万套,南京以3.28万套的库存处在一二线城市的尾巴上。李智表示,3.31万套的库存量只够南京卖三个月,可以认定3月窗口期的南京市场,绝不大可能发生大的波动,价格应该持稳。而记者近日通过调查了几家位于河西高端改善盘也发现,选在“金三”开盘的几家楼盘的置业顾问都可谓是信心满满。招商雍华府一位置业顾问告诉记者,他们楼盘最近几天就要开盘,蓄水情况还是相当不错的,客户的意向程度很高,不比去年金九银十的情况差。一位购房人也表示,自己很看好南京楼市的发展,但这个“好”绝不是每个楼盘都好,未来都能涨价,只要买得划算、住得安心,那就是赚。

聚焦都市圈

# 六合接过“刚需”的枪

## 上半年5000套新房源集中放量,瞄准主城刚需市场

地铁10号线成功试跑的消息,让六合成为购房者新的关注点。记者调查了解到,六合的开发商们似乎已经抑制不住内心的兴奋,今年上半年,该区域将有5家纯新盘上市、15家楼盘推新、5000套新房源集中放量,抢占地铁红利。甚至有开发商放言:“六合房价迟早破万!” 现代快报记者 胡海强

### 六合正式接过刚需板块头衔

一直偏安江北一隅的六合板块,借助刚需撤出江宁、江北的契机,凭借刚需市场的爆炸式需求,从默默无闻成长为南京楼市又一刚需供应大户。记者了解到,2014年上半年将是六合板块为自己“正名”的时机。据统计数据显示,六合板块将有15家楼盘首开或加推新房源,新房源的总量突破5000套,加上数十家在售楼盘的剩余货量,仅仅半年时间,六合楼市供应量已经破万。

“南京青奥年、地铁利好,是六合楼市发展的机遇,和几年前地铁1号线南延线开通时的机遇是相似的,现在也只有六合、禄口有万元以下的楼盘了,刚需人群正在向这里聚集。”南京荣盛地产营销总监唐登洋表示,“去年一年就有20%的客户来自于南京主城,而从桥北片区来的刚需客户就更多了。”

### 多家楼盘傍上地铁11号线

各盘置业顾问在接受调研时,无一例外重点介绍了地铁的利好。城开新都雅苑、冠城大通蓝郡、荣盛莉湖春晓、璟湖国际、科海龙湖御景……近10家楼盘提前给自己贴上了“地铁盘”的标签。记者了解到,地铁11号线起自大桥北路站,与3号线在泰冯路站换乘,主要沿泰冯路、江北大道、龙津路、延安路、延安北路、金江大道走行,终点位于金牛湖站,可以说贯穿整个江北地区。

因地铁利好,六合开发区附近部分楼盘去年半年涨价1000元/㎡。除了区政府片区的楼盘外,六合腹地的一些楼盘也将受益,近期开盘的石林中心城已经感受到了地铁的利好,石林中心城前些天推出近300套毛坯房以8000多元/㎡的价格售罄,开发商方面还称定价受到限制“卖便宜了”,而远在金牛湖的金牛湖旅游度假项目也力推了地铁终点站的利好。

### 六合2014上半年供应量统计

| 项目名称 | 开盘时间 | 开盘套数 | 预计均价(元/m²) | 优惠信息 |
|---|---|---|---|---|
| 雨花广场 | 5、6月份 | 待定 | 未定 | 待定 |
| 城开新都雅苑 | 3月底 | 432套 | 7500 | 5000抵2万 |
| 骋望七里楠花园 | 3月份 | 待定 | 6000 | 待定 |
| 君悦花园 | 上半年 | 136套 | 待定 | 预约金可享受3万抵4万优惠 |
| 御珑湾 | 下半年 | 待定 | 待定 | 待定 |
| 荣盛莉湖春晓 | 4月中下旬 | 572套 | 6600 | 待定 |
| 碧景山庄 | 4月份 | 280套 | 待定 | 待定 |
| 中北龙池湾 | 3月下旬 | 116套 | 7800 | 待定 |
| 科海龙湖御景 | 3月份 | 100套 | 待定 | 待定 |
| 冠城大通蓝郡 | 3月份 | 60套 | 待定 | 待定 |
| 石林中心城 | 3月底4月初 | 700多套 | 待定 | 待定 |
| 骋望怡峰花园 | 3月份 | 200多套 | 待定 | 待定 |
| 华城名府 | 6月份 | 270套 | 待定 | 待定 |
| 荣鼎幸福城 | 5月份 | 300套 | 待定 | 待定 |
| 福基现代城 | 6月份 | 264套 | 待定 | 待定 |
| 福基九龙新城 | 6月份 | 1000套左右 | 待定 | 待定 |

数据仅供参考