

第一现场

# “首付一成”重回南京楼市

## 业内人士:并非实质性降价,或将有效刺激刚需



### 保利旗下三家楼盘将推优惠

保利江苏公司项目营销负责人透露,“一成首付”仅限保利中央公园前期未售完的部分70㎡小户型,这部分户型单价偏高,对首次置业的刚需来说总价压力较大,所以希望通过降低首付吸引购房者。该人士另外表示:“一成首付政策不会铺开到保利的其他项目,但保利旗下的三个偏刚需的楼盘——保利中央公园、保利罗兰春天、保利梧桐语,接下来都会有一些‘青年置业’购房优惠。而去年这几个楼盘基本上没有优惠。”

增加购房优惠,是否与市场行情转淡有关?对此上述负责人强调是为了凸显保利的品牌价值,“实际上罗兰春天跟梧桐语所在区域的供应量都很紧俏,基本上没有去化阻力,唯独中央公园周边在售楼盘和二手房比较多。”

记者从保利中央公园售楼处置业顾问处得知,“一成首付”反响不错,咨询小户型的客户明显增加,而一些之前犹豫的客户也开始回头联系置业顾问。一位业内人士分析,目前南京市场还没到需要降价的地步,但越是在这个时期,对优惠活动的敏感度会越高,“保利此举的风向意义大于实际效用,它至少证明开发商意识到了金三银四竞争压力的存在。”另悉,仙林湖金地湖城艺境开始精装改毛坯,降低总价促销售的意图十分明显。

### 购房者观望情绪是否会扭转?

虽然南京暂未出现实质性的降价,近期新开楼盘价格甚至还有一定幅度上涨,但这被某业内人士归结为“惯性市”。实际上,市场观望情绪变浓已成事实,今年市场转淡的压力已经向各大售楼处步步紧逼。最典型的表现是楼盘蓄水池在拉长,开盘房源套数则在减少。景枫

里外城间隔上一次推盘3个月,推盘量却仅为1栋楼120套;新盘艾菲国际已经蓄水多时仍未开盘;招商雍华府时隔四个半月加推140套房源,成交不到100套,这一数据相比去年有明显差距。

银亿东城置业顾问直言:“杭州、常州等地接连降价,虽然跟南京没有直接关系,但购房者心态明显受了影响。我这边不少客户年前还有意向说要来看看,年后就说不急再等等看。”另有业内人士透露,江北某主打大户型的楼盘日均来访量仅有两三组,目前正打算调整上市结构,推出一批面积稍小、总价稍低的户型。南京新景祥机构常务副总何晔给出评价:“观望已经是客观存在的事实,今年‘金三银四’开发商面临的形势没想象中乐观。”

### 仙林湖、九龙湖增速过激?

如果降价真在南京出现,哪些楼盘会首当其冲呢?过去两年,仙林湖、九龙湖等板块增速过激,但实际上配套并不成熟,何晔认为这些板块的价格是被透支的,是有一定的风险,如果市场一旦转冷,这些板块会最先在销售上得到体现。他还指出,个别价格定位不合理的楼盘也是最可能松动的,“以江北一高端楼盘为例,除非他们将目前在售的超大户型给出非常大的让利空间,或者提前开卖二期的一些两房、小三房,否则销售恐难改善。”

南京林业大学社会工作系主任孟祥远则表示:“南京楼市局部增长过快的问题需要具体问题具体分析。同为仙林湖板块,金地的销售情况一般,但高科、保利却卖得好。所以我觉得还是和产品、定价有关系。”对于“一成首付”的现象,孟祥远则认为对刚需而言是利好,也拓宽了产品的受众面。但他同时提醒购房者要注意权衡自己的财务实力,以免资金跟不上造成违约。

阔别已久的“一成首付”买房重现南京楼市了!

近日,保利中央公园售楼处透露,购买70㎡小户型只需支付总价的10%,剩余20%首付款在半年内付清即可。按精装17000元的单价计算,购房门槛降至约12万元。这是南京的刚需购房者在承受了漫长的涨价之痛后,听到的第一个价格上的好消息。

有业界人士认为,保利一成首付不属于实质性降价,但市场整体的观望情绪确实在变浓。眼看“金三银四”推房潮将至,一些价格虚高的板块和个盘,不排除会有降价可能。  
现代快报记者 肖文武

# 南京买房, 首选“现代快房”

## 现代快报全媒体读者置业4S服务平台震撼上线

### “现代快房”VIP会员招募火爆开启

2014年3月,由《现代快报》倾力打造的“现代快报全媒体读者置业4S服务平台”——“现代快房”现已正式上线,现在报名加入“现代快房”,即可尊享由《现代快报》提供的全城首创、一站式4S买房服务,名额有限,报名从速!



看房、选房、买房、验房、装修一站式参与通道

24小时服务热线: 96060

网址: 现代快报网 www.xdkb.net 房产频道

官方微博: 现代快报金楼市

官方微信: 南京买房

