



“牛市”之下 楼盘却接连上演“全武行”

编辑部解读

无论楼市是否火热,同板块楼盘之间的竞争一直都在。同一个板块中,楼盘数量越多,同质化越明显,竞争往往就越激烈。其中也不乏饱受诟病的恶性竞争。在今年,虽然市场相对于去年已大幅好转,但也爆出了诸多令人大跌眼镜的竞品楼盘“恶性竞争”事件。其中最具有代表性的,也许就是江北高新区“小蜜蜂”被打,与河西南的“五盘大战”了。

现代快报记者 马文煜

高新区

楼盘开张第一天 “小蜜蜂”越界拓客被打

今年6月14日,一则“江北拓客小蜜蜂”被打的新闻,迅速占据了网络头条。经《金楼市》记者调查采访,该事件缘起江北高新区的两家楼盘恶性竞争所致。江北朗诗未来街区的一名“小蜜蜂”,在到隔壁竞品楼盘门口发放单页时,被刚刚公开售楼处的招商兰溪谷工作人员打伤。

据记者了解,被打“小蜜蜂”为南京某网络电商的驻场兼职大学生,事发时,被对方一名保安用对讲机砸中头部。事后记者联系上了被打“小蜜蜂”所在电商公司负责人,他告诉记者,涉事双方在之后已迅速达成调解。打人者系

招商兰溪谷一位保安,事后也已向该名大学生道歉。作为“小蜜蜂”的管理公司,他们也已垫付了被打学生所有的治疗费用,并进行了安抚。

虽然“小蜜蜂”被打一事很快就烟消云散,但据记者了解,此次打人事件的背后,可以说是江北高新区今年“肉搏战”的一个信号。据当地一家楼盘营销负责人介绍,今年在江北高新区上市的总体量达到了约130万方,包括招商、绿地、新城、亚泰等多个项目,且各家楼盘的距离都非常接近,为了抢占客源,“小蜜蜂”成为重要的截客手段。

河西南

你拆我广告,我堵你大门,冤冤相报何时了

板块内竞品楼盘的恶性竞争,今年

除了在江北高新区,齐聚了世茂、五矿、升龙、正荣、招商、佳兆业等品牌房企的河西南板块,几家房企的“楼盘大战”一直以来也是相当热闹。

“小蜜蜂”站在马路上逼停私家车的截客行为,已见怪不怪。而今年7月,河西南某楼盘公开售楼处与样板间当天,在通往售楼处的一处路口,却停了一辆“张牙舞爪”的挖掘机,很多前来看房的车辆,都无奈被拦截,只得停靠在路边。此事直至民警出动,才得以顺利解决。后有知情人士爆料,该楼盘的导示牌此前经常被人破坏,很可能是人为蓄意破坏。板块内一家开发商负责人也表示,在这里每天都要检查自家的广告导示牌是否健在。而同区域另一家楼盘也表示,自家围挡和岗亭也被人强制拆除过。

专家说

据记者了解,像近两年来,仙林湖、江北高新区、河西南、江浦核心区等地,都是楼盘竞争十分集中的板块。而地铁站、主干道等,都是各家小蜜蜂必争的“营销重地”,发生摩擦是常有的事。甚至还有楼盘在自家售楼处内树一幅板块内几家

做好产品才能站稳市场

楼盘的优劣对比图,将自家楼盘吹得无比高大上,而将其他楼盘贬得一文不值。对于这样的恶性竞争。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示,多家房企集中上市,虽然客观上可以带动板块的整体发

展,利于购房者对板块的认知,增加选择层面,但同时也意味着竞争加剧。“小蜜蜂”等事件,就是恶性竞争的表现。开发商想真正脱颖而出,还是要依赖于出色、差异化的产品和强大的品牌号召力,才能站稳市场。



“被遗忘”的麒麟板块 离翻身还有多久?

编辑部解读

今年楼市普遍火热,唯独麒麟板块的数家楼盘逆市降价。究其原因,还是板块配套发展缓慢,麒麟也几乎成了今年“被遗忘板块”。然而较低的房价,对刚需人群来说,是不错的选择。但也有人认为,麒麟板块想要彻底填补配套空白,至少要等5~10年,与其这样,还不如选择预期较好的江北,或配套已基本成熟的仙林湖板块。

专家说

南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华表示,从长远来看,由于麒麟板块此前一些功能性配套和基础设施建设计划遭遇了搁置,房地产市场的预期释放受阻,从而造成了现如今的“板块荒”。在没有明确的利好,例如8号线通车等消息出来之前,板块短期内想要提振还是比较困难的。

“虽然短期不行,但从中长期来看,

配套进展缓慢,均价普降1000~2000/m²

记者日前对麒麟板块内的多家楼盘进行了一轮探访。对接马群地铁站的有轨电车,依旧还处于停工阶段,工地已长满杂草。区域内商业配套更是奇缺,便利店、小卖部很少,更没有大型超市或商业综合体。而今年中旬江宁区教育局划定的竹山路中小学,部分辖区内业主也表示,和预期相比感觉多少有些失望。

记者今日也从南京地铁公司获悉,虽然此前一直“拦腰”地铁八号线的宁芜铁路搬迁,已经提上日程,但据南京地铁

方面负责人介绍,麒麟板块真正通车目前还暂无定论,目前只有等宁芜铁路全部搬迁改造之后,才会再向建设部提出申请。

板块的配套发展滞后,也充分反映在了房价上。

据记者了解,目前麒麟板块内主力在售的几家楼盘,价格相较前两年,均有较大幅度的下调。启迪方洲、中南世纪雅苑、银亿东城,在售房源均价在1.2万元/m²左右。启迪方洲更是打出了1.1万元/m²起售的价格,一套89m²三房户型,折后总价只要110万左右。而银亿东城目前在售房源均价则更低,只有1万元/m²左右,也已很久没有涨过。

利好消息不明确,板块短期内难提振

麒麟片区未来还是要发展的。买房人如果短期内没有较强的居住需求,作为投资现在在麒麟买套房,也是种不错的长线投资”。

记者同时了解到,随着进入金九银十旺季,麒麟板块的房价也在小步回暖,例如启迪方洲上月底部加推的6号楼,均价已经回升到了128000~130000元/m²,案场一位置业顾问告诉记者,下周他们

部分房源还会继续涨价,预计平均每平米涨300元左右。除了启迪方洲和处于清盘阶段的中海国际社区,作为板块内配套较好的中南世纪雅苑,目前毛坯部分房源则达到了14500/m²,精装修部分房源为16200/m²。而富力十号目前在售的联排别墅,均价也达到了18000元/m²。

现代快报记者 马文煜