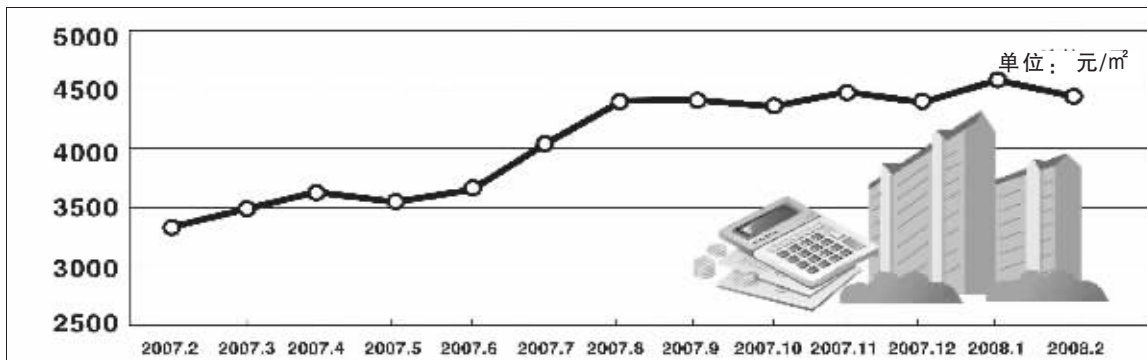


桥北又有三家楼盘猛推550套“一口价”降价房,最大降幅近13%

南京江北楼市昨天突刮降价风

超大规模楼盘林立、一直占据南京开发量、销售量前茅的江北楼市昨天突然发飙!继旭日上城楼盘对300多套房源推出4500元/㎡的“一口价”后,昨天苏宁地产对旗下的桥北三家楼盘又“祭”出一口价的招数:其中天润城楼盘对350套房源“一口价”定为4088元/㎡,比之前要便宜600元/㎡左右。

桥北楼盘不停不休地打折促销,它的集体跳水是不是意味着江北房价已经“挺”不住了?这是不是南京房价整体下跌前的一个征兆? 快报记者 尹晓波



江北房价一年走势图

制图 李荣荣

[楼价跳水]

又有三家楼盘推“一口价”房源

抛出“一口价4088元/㎡”惊人优惠的“超级大盘”天润城楼盘,特价的房源总共有350套,分别分布在该楼盘的第四、第九、第十街区。是不是这三个街区的所有楼盘不分楼层、不分朝向全部统一是“一口价”呢?该楼盘一名销售员告诉记者,并不完全是这样,像第九、第十街区的房源就是限定楼层的,高层局限于1~5楼和顶楼,多层是1~2楼和顶楼,其他楼层还是按照“一房一价”的价格销售。

这名销售人员给记者算了笔账,以100㎡的户型为例,一口价前是5000元/㎡(均价),之前优惠是“总价减1万元再打96折,总房款是47万元”,而“一口价”以后是4088元/㎡,总价约41万元,比原来便宜了600元/㎡,降幅近13%。

550套特价房占可售楼源16%

无独有偶,同处于江北板块桥北区域的两家楼盘也实行了“一口价”:威尼斯水城的150套房源统一价4480元/㎡,天华绿谷的50套房源统一价4188元/㎡。但记者了解到,这两家楼盘对房源的楼层也作出了严格的限制,比如:楼盘乙是

针对1楼和顶楼的房源,楼盘丙针对的是高层的1~6层、多层的1楼和6楼。

总共550套的特价房,其所占到楼盘在售房源的比例大不大?南京网上房地产的数据显示,这三家楼盘目前可售的房源总套数为3360套,照此推算,550套的特价房占可售房源总套数的比例在16%多。

有业内人士表示,对于苏宁在桥北这样的“大户”而言,550套如果放到三个楼盘中,只是“毛毛雨”,可从目前的可售总套数来看,16%的比例还是比较大的。

卖给特定人群?售楼处说“都可以买”

令人难以寻味的是——苏宁地产昨天对外的统一口径是:三个楼盘550套房源是“为回馈社会、体现社会人文关怀,特别拿出550套典藏房源,用以回馈部分省、市劳模、先进工作者、军人以及其他为社会作出贡献的人群”。

不过,记者昨天分别询问了这三家楼盘,售楼员均表示没有这个条件限制,买房人可以正常购买。

那这家开发商何以如此遮遮掩掩呢?有业内人士猜测说,开发商可能存在这样的担心,之前如果买了房的房主觉得买亏了,也闹着要退房退款呢?

[市民反响]

想买的、不想买的人都有理由

市民师先生表示,如果纯粹是1楼和顶楼的房源实行“一口价”的优惠,没有多大意义,但他看到有的“一口价”并不是全部针对1楼和顶楼,像楼盘丙对高层的1~6层也实行“一口价”优惠,4楼5楼的房子卖4480元/㎡,是可以考虑的。

不过,师先生也认为,这些“一口价”的楼盘总体上来看,比他原来一直关注的房价要便宜好几百元一个平米,并且房源有五六百套,降价的涉及面还是很广泛的,他决定周末去看房。

但是也有市民对江北楼盘降价不以为然。市民吕女士说,最近坐公交车到江北去看房,在大桥上堵了2个多小时,到了楼盘再看房时,已经没有任何积极性而言了,这样的交通环境以后居住的话,真是折腾不起。现在虽然大幅度降价了,她还是心有余悸,目前还是不会考虑在江北买房。

[业内分析]

桥北房价“冲五”成泡影

“江北的楼盘去年都想‘冲五’,现在看来是被打回了‘原形’。”南京网尚房地产研究机构副总经理史东分析说,从去年2月份不到3500元/㎡的成交均价,到现在苦苦支撑在4500元/㎡,江北房价冲破5000元/㎡显然是失败了。

这从销售量的同期对比也可看出端倪:今年2月份,浦口的楼盘销售量环比下降了74%,这些都对开发商造成了压力。

根据网尚房地产研究机构的预测,今年江北商品房住宅将新上市331.3万平方米(略高于2007年的321万平方米),其中楼盘新批上市量286.5万平方米,居于南京市各板块之首,江北板块今年在售的45家楼盘住宅新增供应量将达到280万平方米,而商品房住宅的集中、大量供应势必使得江北桥北片区楼市竞争更加激烈。

上市量大,价格回调正常

“在江北过江交通问题不解决的前提下,江北房价有面临下降的趋势。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,在长江大桥交通瓶颈依然存在的情况下,江北楼盘肯定会

有实质性的降价,但是降价也不一定能卖得掉。

为什么呢?宋坚解释说,这和江北的楼盘上市量太大有关,去年在过江隧道等利好消息传递出来后,江北的房价上涨过快,开发商适当降价也是合理的。

又怎么理解“降价也不一定能卖得掉”呢?因为江北开发商拿出的房源是有条件的,这次三个楼盘就是对楼层作出了限制规定,一些楼层好的、景观好的房源肯定不会便宜卖。同时,在开发商的资金压力缓解后,价格逐步回调也是必然的。

江北地价低,降价有空间

开发商如此降价,怎么能挺得住、怎么能保持自己的利润?江北一家不愿透露姓名的开发商认为:不能这样理解开发商的利润,因为江北的楼盘降价空间远远比主城区的楼盘要大。

他说,桥北的一些“超级大盘”项目,在当年拿地时地价都不高,其中一家楼盘最低只有9万元/亩,核算1.5的平均容积率,楼面地价(房价中地价成本)还不到100元/㎡,这样的地价,卖房子时几乎可以忽略不计,这就给开发商留足了极大的降价空间。

[对手反应]

明发滨江还要“适度上调房价”

桥北多家楼盘的“一口价”,这种降价方式会否“蔓延”到附近其他开发商?他们又是如何看待此次降价?“我们楼盘不会有降价措施,在月底推出的一批房源价格反而要作出适度上调。”明发滨江新城的营销负责人欧阳严昱语出惊人。

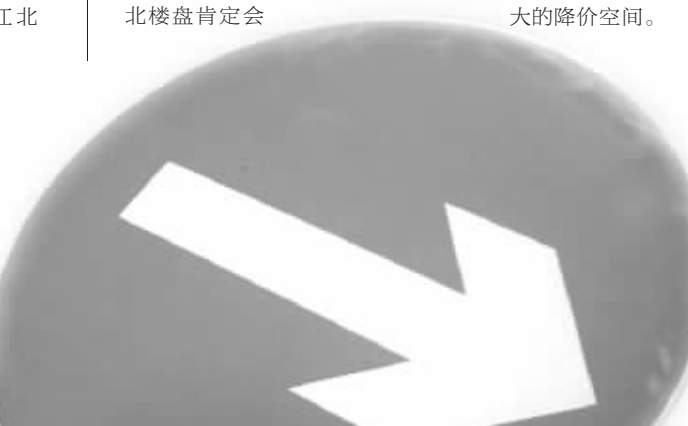
别人在降价,明发滨江楼盘怎么还在喊着要涨价?欧阳严昱笑着说,明发滨江220万平方米建筑面积的体量,目前已经销了160万平方米,余下的可以说是利润部分了,要是打折肯定比其他楼盘更猛,但是后期还有17幢的房源推出的基本全部是“江景房”,“户户都能看到长江”,而且这也是对前期已经购买楼盘的业主负责:房子是要增值的。

[影响预测]

对江南的房价,短期内有一定影响

现在江北楼盘降价,对“对岸”的城北及城中的鼓楼、下关的商品房、二手房会不会有影响呢?

南京中原地产交易中心经理王巍巍说,如果江北保持在4500元/㎡左右的价位,那对城北下关一带的商品房房价在短期内或将会有一定影响,毕竟只有空间上的一江之隔,业内也有江北房价和城北房价1:2的说法,若江北4500元/㎡左右,那城北一带会保持在9000元/㎡左右。至于对二手房而言,应该不会有什么影响,因为两者的可比性较差,像鼓楼一带靠江的房价主要还是地段在支撑它。



<http://www.js.cn>

江苏域名最短的网站

江苏都市网
WWW.JS.CN

近身肉搏
因为短所以能制胜

