(上接 B25 版)

土地遇冷房价受质疑

[探析]

开发商缺钱也缺信心

业内对开发商拿地热情下降的第一反应是缺钱。在南京工业大学房地产经营管理系博士吴翔华看来，去年底至今楼市销售量的剧减以及国家紧缩银根的政策，已使一批开发商在资金短缺的生死线上挣扎，即便有房企对地块看好也有心无力。

持同样观点的还有知名地产人厉方宏。他认为，紧缩银根的政策令多数房地产企业都倍感寒冷，房企也已经进入大浪淘沙的阶段，资金不足应是房企对土地拍卖止步的首要原因。

然而与缺钱相比，房产商时下最为缺乏的还是对市场的信心。“即便房价在年内仍保持不变，建材、人工等各项成本却在上涨，开发商的利润实际上已在缩水，更何况，房价还有降的可能”，吴翔华分析，开发商信心下滑直接导致了其在拿地一事上的冷静。

土地流拍会影响楼市

北京金马卓越房地产经纪有限公司营销总监阚霖几乎是一针见血，“开发17.77亿的公司必备的条件有两个，一个是资金达100亿，二是高效成熟的开发团队，因为这么大的项目必然周期长变数大，以上两点缺一不可。同时具备上述两条的企业，手上已经有很多地在忙着变现。流拍也在意料中。”

“河西一直是南京房价或房市的风向标，河西地块的流拍将会影响到河西甚至是整个南京楼市，这表明市场无论是开发商一方还是购房人一方信心都严重缺乏。”南京墨子不动产有限公司总经理王小军分析说，加上现在楼市行情不佳，这幅具有象征意义的地块会对整个楼市具有较大影响。事实是，产品虽然是极大丰富了，购房人可选择的也多了，但是购房人的信心却不足，现在买房就跟商场卖电器有点类似，各家都搞活动，促销力度小的都不好卖。

河西楼盘销售压力大

在厉方宏眼中，河西是南京仅次于城中、城东的板块，其新区定位也使得板块具有强劲的生命力，南京几乎没有一个新区板块拥有两条地铁以及详密的区域规划。在时下销售量不济、观望氛围浓厚的楼市背景下，不排除有楼盘会在价格上做出让步，但河西房价的下调幅度不会很大。这时候，他建议购房者挑选有品质保障的品牌楼盘，“这类似于买股票中的优质股票，质地好，抗跌性强”。

实际上，河西板块的确面临着近12个月以来的最大的销售压力。根据易居中国CIRC系统的记录，去年1–5月河西住宅上市量为36万平方米，销售51万平方米，而今年1–5月河西上市了46万平方米，只售出27万平方米。上市量增加了近3成的前提下，销售量则缩减了近50%。易居分析师王鹏认为，种种迹象表明，河西楼盘面临着空前的销售压力和资金回笼之难。

快报记者 费婕 杨连双

“一口价”再现 河西扛得住吗？

[新闻回放]

时隔三年“一口价”再现河西

“位于河西新城CBD中心的拉德芳斯，一直以来都受到各界的关注，随着新城各项规划的逐步完善，拉德芳斯独特的优势也逐步呈现出来。为感谢广大业主及社会的支持，拉德芳斯借即将收官之际，特将最后一批景观准现房限时回馈给大众。”与河西久违三年的“一口价”，6月21日在奥体板块重现了！而且这一次的主角仍然是拉德芳斯。

上周六开始，拉德芳斯最后一批新推出的21套房源8600元/平方米，一次性付款客户还可在优惠基础上再享受100元/平方米的优惠。获知消息后，记者前往该现场一探究竟，据销售顾问介绍，此次推出的是最后一栋18层的小高层，“一口价” 房源第一批只有21套，主要集中在2、3、4、5四个楼层，面积120–140平方米，截止到本月30日。

但记者也了解到，除这21套房源外，拉德芳斯剩余的50多套房源，也将“一口价”清盘。记者还打探到，“一口价”房源虽然惊爆低价，但据置业顾问介绍，截至记者发稿，目前只销售了11套。

[记者调查]

河西多数在售楼盘价格坚挺

“一口价”既出，一石能否激起河西楼市千层浪？记者展开了调查。据了解，目前奥体板块已进入销售尾声，在售楼盘项目不多，但是近期上市项目至少有六个左右，价格坚挺。

西堤国际第六街区目前推出的全部为精装修房源，主力户型97–140平方米左右，单价1.1万元/平方米，装修标准2500元/平方米；万科金域缇香也是精装房源，主力户型70、90、195平方米，小户型单价1.45万元，大户型单价1.5万–1.95万元。刚推出全景楼王的融侨中央花园的均价为9880元/平方米，该项目其他房源均价为9650元/平方米。

金马郦城目前正在推出仅16套的四层洋房，面积119–223平方米，1.05万元/平方米，得房率高达91%。嘉业阳光城二期在售主力房源为120–130平方米，均价9500元/平方米，但是据售楼处介绍，这批房源当中有一批高层的低楼层房源价格刚过8000元/平方米。此外，在售的宋都美域，均价9300元/平方米。

记者调查后发现，这批上市楼盘价格不仅坚挺，而且优惠很少，除个别提供“一次性付款98折，按揭贷款99折”的优惠外，多数楼盘没有优惠。

[各方观点]

河西房价能不能挺住看大市

金马郦城营销总监阚霖对于一口价现象的看法是，“针对市场目前状况，有些尾盘项目作出相对低的一口价销售可以理解，主要是这家开发商为了回笼资金实现现金流，第二，有可能这家开发商要将工作重点转到其他新项目上，所以针对套数不多的尾房进行清盘销售，对市场构不成什么导向。”

我爱我家奥体中海店店长周业亮介绍，从二手房角度来看，除一些急于出手的房源价格有所松动外，河西房价依然很坚挺，即便是新开楼盘对二手房成交影响较大但是很少有房主愿意主动降价。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为，“到目前为止，楼市没有任何回暖的迹象，今年的大市也很难预测，因为影响因素相当复杂，只能走一步看一步。”但是他也不否认，现在奥体板块已到了尾声，稀缺性显现，这里未来潜力值得看好。

快报记者 费婕

■链接

三年前“一口价”将奥体房价带入新低

2005年6月中旬的一个夜晚，拉德芳斯悄然开始了“一口价”行动。记者在接待中心看到，拉德芳斯推出56套房源，不分朝向不分户型实行“一口价”——4700元/平方米，面积从69–140平方米不等。此外，首付最低30%，一次性付款优惠100元/平方米，以上价格仅在当日子夜前有效。现场吸引了超过200位的购房者。截至当晚10点，所推房源走掉了八成以上。虽然金大地负责人明确表示过当时推出这一举措目的是为了给寒冷的奥体楼市制造一些热点以带动板块，但是不可否认拉德芳斯推出的“一口价”跳水行为影响了当年的奥体楼市，将奥体房价带入了新低。

万亩湖山胜景 生态别墅人生

南京恒大金碧天下，现正接受认购

南京·恒大金碧天下是南京首座双湖七星别墅城，项目占地1477亩，总建筑面积103万平米，项目综合容积率1.05，绿化率高达45%，包括独联别墅、双拼别墅、联排别墅、叠加别墅及部分洋房等物业形态，更有10万m²的商业配套，项目规划以原生态山水资源为依托，打造了35米宽中央景观大道，塑造了会议、运动、健康、娱乐、饮食、商业六大奢华中心配套区域。

百万规模别墅城，卧龙湖畔双湖七星生活，即将精彩亮相，敬请期待！

南京南 旅游生态新城，三大高速30分钟直达

恒大金碧天下位于政府重点规划的旅游新城——南京卧龙湖畔，拥有绝佳湖光山色与快速交通休闲于一身，项目紧邻宁杭高速、机场高速、宁常高速三大高速路网，距禄口国际机场15分钟车程；08年8月宁杭高速二期开通后，项目至市区仅30分钟车程；更有20辆社区巴士无缝穿梭，直抵地铁站、公交站、市中心，真正实现离尘不离城尊贵生活。

新古典主义精品建筑，满屋名牌9A精装

恒大地产秉持一贯精品路线，打造欧洲新古典主义私享官邸；以大理石线色为主，装饰相对简化，尽显自然、清新风格，干整中体现变化，雷曼典雅风采不失简洁明快，给人以感动和享受碧凡心灵之感。

恒大金碧天下凝汇恒大地产多年精装经验，采地多种世界级顶级产品全力打造社区精装，与TOTO、多乐士、大金、亚细亚等12家世界级品牌达成战略联盟，真正造就国际世界的建筑质量与精装水准，以金牌产品给您精品社区。

世界级皇家园林，领衔三重美景

恒大金碧天下，特别设计800米景观中轴，波澜壮阔等一道设计，采用欧洲奢贵造园理念打造湖、海、山、林、瓜、果、蔬、鲜七大欧陆主题园林，内有15公里私家绿岸、300米叠水瀑布点缀，更斥资打造2000棵直径30公分大树，100年石榴、60年银杏、40年罗汉松，造一座森林阿波罗城堡；室内更可享500m阳光花园，及大1100m海景花园，将风景延伸至室内，让居家空间成为美景第三重。

国际级航母配套，10亿恢宏人生

恒大地产一贯大手笔，金碧天下内部以10亿巨资恢宏打造10万平米航母级生活配套，拥多年高端酒店运营经验，在金碧天下核心位置大手笔打造五星级艾威格兰人酒店；引入国际第一线品牌一兆·韦德运动中心，令业主在社区即可享受顶尖运动激情，创建商业中心、会议中心、健康中心、饮食中心、娱乐中心五大服务中心，设有电影城、茶座、游泳池、网球场等，将散落于城市各处的各类生活、商业、娱乐、休闲等设施汇聚于一城之内。

恒大地产在金碧天下的打造过程中以其一贯的前瞻性眼光和大手笔，突破常规在社区内建设三个定位，主题各不相同的顶级会所，满足业主圈层文化交流和生活空间延伸的种种需求。同时为了营造社区高端圈层文化氛围，恒大金碧天下更在社区内引入了业界公认最象征高端身份的私家高尔夫果岭，重新标定南京别墅的“尊示态度”，让时尚、激情与雍贵随行。

三大高速 30分钟直达市区

市区接待中心：山水大酒店首层

恒大金碧天下 EVERGRANDE SPLENDOR

VIP专线 85505999 85515888

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

精品领袖 中国十强