

(上接 B25 版)

迷局中的江宁让人担心

悲观派:影响至少也是“巨型炸弹”



作为新景祥江宁区域组的负责人之一,南京新景祥房地产经纪有限公司副总经理何晔比任何人都关注江宁市场。他心里清楚,大家都一直在盯着恒大,因为恒大是明星,而明星的效应是不同的。

“我们就担心明星跳水,恒大本次给出的底牌很深。”在他看来,作为全国性品牌企业,恒大的跳水对于江宁来讲,“不说是原子弹爆炸,至少也是巨型炸弹。”

他分析说,6000元/平米是当前江宁板块的均价,而恒大绿洲算下来毛坯房只有4600元

/平米。一般而言,本地项目的房价比这一外来项目的房价低500元/平米是合理的。你算算其他楼盘的售价该是多少?这又意味着什么?江北一波降价动得早,去得也快,现在桥北四大盘的房价基本稳定在4000元/平米,而且销售量稳定在约100套/月。购房者认为江北已经见底,相比之下,迷局中的江宁更让人担心。

南京东方鼎成副总经理李威称:“由于江宁各楼盘的土地成本非常复杂,有的低至十几万元一亩,有的高至400多万元一亩,未来出现什么样的可能都有。”他认为,对于资金紧张的企业来说,或许只有低价入市,然后通过其他项目去平衡利润差,“毕竟,对于企业来说,当前活下去才是首要的”。如此一来,房价回到去年初的水平也不是没有可能。他预测,整个南京市场在11月前还会有一场大范围的降价风潮。

中立派:冲击大小还看销售情况



东南大学房地产研究所所长李启明认为,恒大地产的低价开盘固然有特殊原因,但它基本决定了江宁的价格下行的趋势。“不谈价格威胁,即使只是一期推盘的短期策略,也必然分流市场上仅有的客户,这对于其他项目来说本身就是个不小冲击。但是其核价的7400多元/平方米,后期货的毛坯房价格也说明,后期上涨的空间还比较大,假如低开之后逐渐回到原来的价格,市场普遍降价的可能性就不大。”李启明认为,具体

影响可能要在恒大绿洲正式开盘之后方能清晰。

南京网尚研究机构金涛和南京新景祥总经理助理刘兆学也认为,当初大家都指望随着万科和恒大两个楼盘上市后能够把该区域的整体价格拉升,现在看来这种价格预期将随着恒大推出底牌而破灭。“恒大绿洲对于江宁市场的冲击究竟有多大?关键就看它开盘后的销售情况。”他们认为,假如恒大绿洲以这一价格开盘后销售不错,对于市场冲击就不大,假如低价还卖不动,江宁前景确实堪忧。

另一位业内人士的担忧则是源于恒大给万科的压力。他认为,万科在恒大爆出低价后,当日下午便针对另外两个楼盘给出巨额优惠的万科,似乎在暗示购房者,金域蓝湾开盘时同样有低开的可能,想买房的可以等等。

就市论势

价格战挺进“第二轮” 开发商降价自保是必然

万科、恒大带头降价让南京楼市买卖双方都有点蒙。有房企担心,万科、恒大带头猛降,是否意味着他们看到了风向,带头出逃?老百姓牵挂的是,楼市大规模降价是否将不期而至?

早在今年年初,降价风就已出现于楼市。不过,稍做分析就可以发现,前一轮降价,不少楼盘的“特价房”“一口价”还以小户型或楼层差强人意的房源居多,楼盘的各项折扣加在一起,普遍在95折至98折左右,优惠最大的也不过在9折左右。而本轮以76折、85折打头,大批房源集中销售的折扣幅度,令人震惊,且主角是万科、恒大等品牌地产商。业内直呼,南京房价“真降”了。以大牌开发商率先降价为标志,南京已挺进价格战的“第二轮”。

在从业十余年的万唐置业总经理周斌看来,一般房地产的盘整期分三个阶段。第一个阶段是买卖双方的观望期。开发商会拿出部分不够好的房源做特价房,或者先把房价标高,然后再喊出打折价。这也就是上半年南京楼市的素描;第二阶段则以大牌开发商的率先降价为标志,降价幅度较大,前期会刺激成交量的明显增长,不过到后期又会停滞下来。目前南京楼市处于第

二阶段的序幕;第三阶段买卖双方重新进入观望期。除资金紧张的公司持续降价,大部分企业深谙一味降价已无法刺激购买,楼市交易量保持在峰值50%-60%。供应量下滑,楼市低位平稳,直至重新复苏。

实际上,反观今年前8个月的楼市交易数据,对时下南京楼市价格战的升级就不难理解。根据易居中国CRIC系统的统计,今年1-8月的累计成交量为309万平方米,月均成交量为38.6万平方米,而2007年同期的月均成交量为82.36万平方米,商品住宅的月均成交量同比下降幅度为53%。

易居中国分析师朱朝斌分析,从2007年底至今年初,南京楼市相继出现增幅拐点和成交量、价格的真实拐点后,楼市已正式进入下行通道。他认为,没有成交量的支撑,供求关系出现逆转,由去年的供不应求转变为供过于求,最终就会体现在价格的下降上。与此同时,开发企业还面临着随着资金链吃紧、年终还贷迫在眉睫以及供应放量未能改写成交低迷现状的三重压力,在此作用下,有开发商意识到与其坐以待毙,不如放手一搏。因此,出现多个楼盘的大幅度降价几乎是必然的。

快报记者 杨连双

出路对策

抵御“风暴”用哪招:延迟推盘还是直接降价

在9月5日恒大绿洲爆出超低价后,江宁区的商品住宅销售量有了明显变化。9月2~4日,全区商品住宅认购加成交的总量分别为161套、91套、80套,而自9月5日起,5日当天为57套,6日卖出36套,8日为55套,9日为49套,10日为34套,需求市场的释

放量几乎减少一半。

那么,江宁其他开发商如何去应对极有可能到来的这轮“风暴”呢?上述人士认为,一是上市公司,比如武夷地产这样的大企业尚有退路,可以压低所谓溢价空间,以总量取胜;二是民营企业,主要是当初拿地成本非常低的企业,

不妨低开。江宁曾在3000-3500元/平方米徘徊了三年,大家照样有钱赚;三是去年之前高价拿地的企业。如果资金压力不是很紧,不妨干脆放一放。

话虽如此,但大部分开发商心里似乎都很清楚,其实只有两条道路可选:要么放慢开发节奏

或推迟新盘动工时间;要么就像恒大地产一样亮出底价。而对于那些处于“不卖房子就要饿死”困境下的企业来说,将是在恒大绿洲跳水之后,最先耐不住性子,继而挺出来“扎猛子”。

快报记者 刘果 刘欣 本版漫画 俞晓翔




中央之央 點睛cite

集现代商业与绿色住宅于一体/银城·西堤国际收官力作

万千期待,西堤坊荣耀呈献。

- ◎ 位居西堤国际中央、奥体高尚居住区中央、新城生活中央,成就cite完美生活
- ◎ 紧邻新城CBD,与大型超市为邻,地铁、奥体、名校……,成就便捷圆满生活圈
- ◎ 12000平米国际化商业街区,新城稀缺的社区集中式餐饮、休闲街区、辐射奥体东片
- ◎ 银城健身打造3500平米大型西堤健身会馆,专业健身就在家门口
- ◎ 53000平米绿色住宅,西堤国际最后的集大成之作,稀缺之珍,收官力作

银城实业

025-8642 6666

□ 开发商: 南京银城房地产开发有限公司 □ 地址: 建邺区恒山路129号(金陵中学河西分校正南面)

□ 建筑设计: 南京银城建筑设计咨询有限公司 □ 网址: www.yinchengon.com □ 整合推广: 风筑传媒