

# 金楼市 ◎最权威的财富地产杂志 周刊 Estate

## 下一波特价房风暴就要来了

目前至少6家楼盘推出特价房,11月还将有5家以上跟进

### 特价! 三大板块频现特价房

10月22日,对于奥体来说是个值得记忆的日子。融侨·中央花园当日对外推出30套特价房,售价仅在7326~7800元/平方米,比周边楼盘低了1000~1800元/平方米。其实,面对政策层面的多项利好,并非融侨·中央花园一家楼盘忍不住降价。之前,江北的明发滨江新城就拿出了最新的300套

房源,3330元/平方米起售;江宁的恒大绿洲10月23日打出“90平方米两房40万元起的广告”,声称“新推湖景楼王,成本一口价”,并在当周推出10套特价房,16幢2楼90.1平方米的一套房子总价只要40.4957万元,10幢2楼一套168.65平方米的房子只要76.6799万元。记者粗略算了一下,这10套特价房

的均价只有4500元/平方米左右。紧邻恒大绿洲的合家春天,在售的“上景”也推出了部分74平方米的特价房,单价4600元/平方米起,比5600元/平方米的原价也下降了千元左右。

至此,位居南京楼市前三名的江宁、江北和河西在“救市”新政出台后,均有楼盘推出特价。

### 难关!

### 年关将至回款压力骤加

记者了解到,特价房此时再受开发商青睐,关键是销售较为顺畅。融侨·中央花园30套特价房当周就成交了一半。合家春天花园推出的10套特价房,上周也已经认购了6套。

“购房者当前对于开发商心理的揣摩异常精准,对于房子性价比的判断也异常理性。特价房迎合了市场上部分购房人的心态,性价比一旦被认可,许多人就会出手。另外一方面,政策虽然松绑了,但从内需来讲,留给他们的时间也不多了。”新景祥副总经理何晔认为,新政前后,楼盘案场的人气和成交都比较稳定。加上年关回款压力,开发商作出降价决策也很正常。

万唐置业总经理周斌把楼市的调整期分为观望期、恐慌期、等待期这三个阶段。观望期表现是,成交量萎缩,价格相对稳定;恐慌期,成交量持续萎缩,

存货上市,部分开发商沉不住气开始降价;等待期则是成交量继续萎缩,开发商放慢开发速度,存货逐渐消化。他认为,目前来看,南京的楼市仍处于恐慌期的中后期,而这一阶段市场存在很大的“不确定性”,资金紧缺的开发商随时都有可能“跳水”。除了降价,调整开发节奏和裁员也成了部分开发商“过冬”的策略。部分上市公司已明确规定,前一期房子销售不超过七成,下一期房子决不允许动工。

一位业内人士感叹:“不少开发商也明白,推动销售的关键是产品要好,价格老百姓也能接受。近期大家都特别忙,整天开会讨论,开始主动出击。”他预测,接下来其他一些楼盘降价现象仍将存在,因为虽然政策松绑了,但从内部情况来讲,年关将至,留给开发商的时间也不多了。快报记者 刘果

### 跟进! 不少楼盘酝酿“先跑量”

记者了解到,已推出特价房的这几个楼盘所在的板块内有不少开发商准备跟进。

江宁一家楼盘营销总监告诉记者,该楼盘准备在11月针对在售的几百套房源给出“惊爆价”,声称是“2008年的最后一搏”。他透露,本来该项目今年的销售任务已提前完成,没有销售额度上的压力。但是集团公司高层判断,2009年的

压力可能更大,因此决定“先跑量”。并称本次给出的价格将是市场的底价,“降价不光是为本次的销售,也为明年的推盘做好铺垫,初步决定是一降到底,然后慢慢往上涨。”“老实讲,我们在降价上没经验,怎么操作也比较头痛。”他表示,由于涉及到前期业主的利益,具体怎么推特价,他们正在研究中。一家地铁盘负责人也表

示,由于前期的特价房效果不错,该楼盘正酝酿11月再暗降,将通过赠送购房基金、推少量特价房源等综合形式实现,幅度将比国庆节期间略大。此外,雨花台一个楼盘也准备将最后一批房子以特价销售,价格可能会比之前低1000元/平方米上下。而在江北,部分大盘已通过“团购特价”的形式掀起新一轮价格战。

## 罗托鲁拉小镇 世界与我同行

Rotorua Town The world is in my way

米兰园组团二期

10月31日盛大开盘



- ◎天印山下,秦淮河畔,开门见山,栖水而居;
- ◎二环以内,城市别墅,交通便捷,生活便利;
- ◎50000平米业主专享罗托鲁拉公园,近1000米秦淮阳光翠堤;
- ◎中国-新西兰联袂打造国际文化交流社区;

- ◎创新对拼设计207-259m<sup>2</sup>,彰显优化品质生活;
- ◎明月物业金牌管家,给您一个放心的家;
- ◎占地约26万平米别墅生活区,汇集社会名流精英;
- ◎近3000平米国际交流会所,多元生活体验。

品鉴热线  
**025-5216 8800**  
发展商/南京明月建设集团有限公司  
项目地址/中国·南京江宁区竹山路688号