3月,江北的“一口价”掀开南京降价大幕,时至今日,降价风遍及南京,不得停歇。

回首过去楼市高速发展,降价可谓万众期盼。当众望所归的降价到来时,没有人料想到,这竟是一个被众多复杂体系所纠缠的多米诺骨牌,房价逐步倒下正在引发一系列连锁反应:房产价值缩水,老业主退房潮声此起彼伏;开发商资金链绷紧,大批面临交付的新房受阻;断供房、催办证、假按揭正在上演,银行启动预警系统;降价后的偷工减料成让人担忧的下一轮话题;售楼员和策划人面临着被辞退与减薪的难题……

“降价综合征”正在逼近每一个买过房或者正在以及即将买房的人。从即日起,这一系列问题,《金楼市》将与您一起面对,而我们会从专业视角、民生角度为深陷困境中的您寻找最佳解决途径和最终出路。

# 聚焦『楼市降价综合征』

## 独家视角 关注民生——

### 综合征之降价风

2008年,开发商的降价招数不胜数:一口价,最低价,折扣价,成本价,降精装标准,改毛坯,降利润,内部优惠,团购优惠,尾房拍卖……很显然,无论用什么方法都没有直接降价能明显地撬动买房人坚挺的神经。

房价到底还能怎么降?楼市的“底”究竟何时到?对于尚未买房的人来说,这样的降价让他们既喜又忧,他们有点糊涂了,是再继续等,还是出手?降价风还要刮多久?这一切让我们担心,同时也让我们更关心。

### 综合征之退房潮

从上半年找关系退房,到如今因为降价引发的集体退房潮正一浪高过一浪。大规模“团退”正在南京楼市上演。业主们实在不明白:买房才数月,有的甚至才一周,因为开发商的突然降价让他们的资产瞬间缩水几十万元。购房人何去何从?退房?他们没有法律依据,只有一张与开发商签署的“霸王合同”,退房可行吗?开发商会赔吗?

### 综合征之交付难

南京目前的成交量仅占2007年的四成,截至目前市场积压房源已达到5万套。大量房源滞销带来开发商资金周转不灵。资金出了问题,后果不能说不严重:这边房子还没出货,那边房子能否顺利交付?

因为容积率超标未交罚款,江宁义乌小商品城的业主至今拿不到房;因为资金不足,仙林新街坊管道气还没开通,开发商就想让业主收房;因为缺乏资金,龙凤玫瑰园承诺3月交房,至今小区景观道路仍是荒芜……

我们不禁要问:业主权益谁来问?开发商不履行合同谁来管?

### 综合征之房贷祸

断供房正在蔓延:缺乏资金的开发商曾做的假按揭房源因无力再供,所以要断供;经济形势影响生意人资金紧缺,他们不得不断供;刚买新房开发商就降价,业主无奈选择断供……

断供房的后遗症已迫使更多银行开始未雨绸缪:位于城南的一家楼盘的业主不断接到银行的电话要求业主抓紧办两证,原是担心业主断供银行颗粒无收。

在降价风潮的推动下,房贷成为银行头上的达摩克利斯之剑,随时可能被持续低迷的市场所击落。

### 综合征之质量门

从降价开始,再回到降价中去,降价背后真的是简单的降价吗?答案不全是肯定的。

过去动辄3000–4000元/平方米的豪装已在降价风潮中不断瘦身,一大批楼盘选择降低精装标准,而另外一大批楼盘选择精装改毛坯。让人疑惑的是,无论降价前后,购房人始终看不到明确的精装修菜单。还有毛坯房,在不少楼盘价格一夜降回两年前的时候,开发商可以提供降价不降质的保证吗?谁也没能看到。

### 综合征之众生相

楼市低迷,担心被辞选择怀孕的售楼小姐;花尽父母一辈子积蓄,买房后却遭遇资产大幅缩水的“80后”;过去曾是高高在上品牌地产的售楼员,如今却落魄在别家楼盘的大门口散发楼书;年初还是年薪20万起步的策划总监,年底已经在为逃离楼市做准备,因为他的“薪情”很不好……

降价冲击波正影响每一个与地产相关的人,他们的生活,他们的滋味,他们的经历,他们的故事,我们一一捕捉。

### 综合征之自救路

买房人需要维护自身权益,业内人需要思考,开发商更需要自救。降价是一种表象,在它的背后,深藏着许多矛盾与问题,既有软性服务上的,更多的则是硬性产品上的。如何找出自救路,让经历过阵痛的市场,从合同到物业,从质量到交付,更健康和规范起来?这是需要理性思考的。 快报记者 费婕

**与你互动**

楼市降价,对你的生活有什么影响?你是否面临房子交付不了,房产缩水要求退房,房屋出现质量问题等一系列问题?

欢迎与我们联系,说出你的想法:

84783545 84783529

84783615 84783628

60平方米地铁两房供不应求

## 七彩·小贵族加推二期新房源

位于南京河西新城南部的七彩·小贵族,以其优越的区位、完善的交通生活配套和优秀的建筑品质,一上市就受到购房人的极大关注。一期推出的两百套户型仅一个多月就被抢购一空,为此,小贵族二期即将紧急加推总价29万起的60平方米两房,以满足购房人的需求。

即将推出的户型设计从业主实际需求出发,最大限度地兼顾户型空间的功能性和舒适性。69平方米的两房户型布局合理,格局方正,避免了面积浪费;另有独立厨房和餐厅,生活起居方便;独立的南向小书房使生活工作互不干扰;设计保留了储藏间空间,能收纳杂物,保持屋内整洁干净; 4.2米的南向超宽主卧,避免小户型常有的局促感和压抑感,能最大限度地享受温暖阳光的照射和窗外的绿色景致。

据小贵族销售部负责人介绍,本次新推户型面积选择范围上比一期的更广,单身朋友可选购40平方米左右的小户型,完全能够满足居住需求;准备结婚的年轻人可以买60平方米的户型,面积不大不小,生活起居正好。所有户型设计科学合理,居住舒适度高,是真正的时尚精致生活空间。

此外,小贵族社区内有面积达3万平方米的绿色园林,“全民运动示范基地”篮球、乒乓球等多种运动设施和场地,有提供直接饮用水的美国“派斯”净水器……诸如此类的环境和基础居住设施,更为业主提供一个舒适的享乐天堂。

据悉,小贵族增值回购活动时间将持续到12月31日,在此期间购买七彩·小贵族的客户,在签订购房契约满三年后,如果对房屋不满,开发商都承诺回购该房屋,并且是在该房屋原先契约价格基础上加价20%回购,也就是说,只要购买小贵族的产品,无论以后楼市发展情况如何,购房人都能稳赚房价的20%。

据销售部负责人表示,此次增值回购活动的内容可以作为开发商的承诺写入合同,充分保障购房人的利益。这体现了开发公司江苏安居的雄厚实力和对小贵族产品品质乃至升值潜力的巨大信心。

小贵族专线
025—86664777