

拨开房价迷雾—— 年关将至 抄底时机来了

房价迷雾

“金九银十”爽约后，南京开发商才真正开始“割肉”。大幅降价促销辅以政策利好，11月成交量终见起色，一改此前数月日成交量不足百套的颓势，出现了难得一见的一天成交200套的成绩。“金十一”的出现，让人们对12月的期待无限。“再降一点，再卖一些”成了不少开发商的共同想法。但尽管如此，一些专家还是私下认为，之前“大部分开发商还没放血”，而年关前在各项税款的催促下，本年度最大幅度的降价风暴或在春节前展开。

该买房吗？房价还能降多少？购房者难解，开发商踌躇。能肯定的是，2008年的房价谷底已经显现。

“2万元俱乐部”阵营塌陷

豪宅阵营组成的“2万元俱乐部”曾名噪一时。时移世易，几番价格战下来，如今豪宅也放下身段。

曾以位居城北、江苏首家霍尼韦尔家居智能系统、国际一线品牌装修、琅小学区等诸多硬件跻身“2万元俱乐部”的天正湖滨二期取消部分房源装修，爆出13800元/平方米的促销均价。而占据长江路地段的凯润金城，也毅然推出14000元/平方米特价房，价格一降就是四五千。紫金山下钟鼎山庄，近期16200元/平方米的均价调至12486元/平方米起售。

包括金陵尚府、京隆国际公寓、雅居乐花园等楼盘，更把最低价调至万元以内。有开发商叹息，实际售价比预期“少了2000元-3000元/平方米”。

“成本价销售”汹涌而至

按照钟鼎山庄的说法，算上6904元/平方米的楼面地价，再综合财务、建安、设计、税收、景观等费用，成本就已达到1.3万元/平方米左右。16200元/平方米已是薄利，12486元/平方米则是零利润了。

在此之前也有江宁楼盘喊

出将以4600元/平方米的零利润价格入市，不少江宁楼盘推出一年前的房价。位于花神湖板块的翠岛花城，最低价报出6800元/平方米，仅相当于2005年该区域的房价水平。而在各大板块中，最低价已达3000元-3500元/平方米的江北，则更真实地逼近成本。

在江北楼市耕耘多年的时利置业总经理周黔松坦言，2004-2005年江北房价在2500元-3000元/平方米，现在最低价也已回落至3000元/平方米附近，但三年来钢筋水泥、人力等成本几乎增长了100%以上。如此计算，江北价格似已触底。

日前来宁参加家乐福与大华·锦绣华城签约仪式的大华董事长金惠明也公开表示，江北楼盘已是“微利销售”。

“真正大面积的打折是10月底开始的，11月楼市成交了近40万平方米，而8、9、10三个月每月成交量均在20余万平方米。降价刺激销售，11月的成交均价比10月还要低一些。这或许意味着房价真正开始下降了。”

在南京网上房地产的月度销售排行榜上，大幅促销楼盘位居前列。以3080元/平方米低价促销的天润城不到一个月已经售出了800余套。推出8800元/平方米特价房后雅居乐花园也访客不绝。天正湖滨二期一降就灵，三天回款1个亿。

未来之路

行业阵痛在所难免

但市场存量高仍是目前楼市最大的困难。数据显示，截至10月，南京全市总可售量达到5394万平方米。不算新房源，按照今年的销售速度计算，需要16个月才能消化现有存量。而2009年的预计上市量还有700万平方米左右。

在房地产研究理论中，房价走势与去化周期成正比。这意味着现有存量的去化周期越长，房价越低；反之则越高。

表现在开发商的反应上，是其对土地市场的冷淡和大量退地转地现象的产生。与此同时，在对市场后信心不足的情况下，不少进入土地前期规划的房企开始有意推迟开发进度，避免在供大于求的窘境下上演“僧多粥少”。

南京楼市所面临的困境却绝不仅仅是供应量过大、交易量萎缩和房价下降那么简单。南京大学经济学教授高波对记者表示，经历了房地产的黄金十年，尤其是2006-2007年的巅峰状态下，中国的房地产自身也将进入下行周期；然而本轮房地产市场的调整与国际金融危机交错而生，就使市场本身的走势更令人捉摸不定，绝非单一的区域市场行为。

不过，在资金链之困的共同背景下，房企粮草迎接行业洗牌已是目前多数房企的共识。

走势之争

房价还能降多少？

近一年的降价后，南京社科院院长叶南客仍觉得，此前还有大部分开发商没有真正“放血”。

开发商分成两派甚至多派。大部分房企坚持认为房价企稳的可能性更大。“伴随房价下降会有很多负面效果产生，除了前期业主的不满，房产上下游的相关行业也会因之受损。平稳度过再上行是最佳路线。”一位房企商直言。

一直走低价格路线的东郊小镇开发商、南京百胜麒麟总经理厉心则认为，时下情况是，不降价交易量不会回升。房企不妨舍弃一定利润，快速回笼资金，反而能渡过难关。实践者如雅居乐、如凯润金城、如天正湖滨。

乐观论者如合富辉煌董事长邓永忠，断言最早明年3月南京市场交易量将迅速回升，目前已是底部附近。但大多数人要悲观得多，把这一交易量的低迷期视为2-3年。地产人周黔松更愿意把2009年定位为理性年，开发商把价格降到合理区间，地方政府适当调整地价，购房者摆正心态，三方回归理性，能从积极层面促使市场缓慢好转。

“本轮房地产市场谷底还在形成过程中，今年的房价谷底在年关之际显现。”厉心说。快报记者 杨连双 漫画 俞晓翔

延伸阅读

与南京情况类似的是，作为风向标的上海、北京、深圳等城市11月的楼市不约而同地出现了一定程度的回暖。当然，我们不能简单地将其理解为回暖信号。但这说明了一个问题，大量刚性需求仍然存在，只要价格松动到大家觉得值得的位置。而《金楼市》推出“抄底2008”的初衷也在此，楼盘给出一个合理价格，那么自然会吸引购房者。

上海 73%受访市民欲出手买房

由上海主流报纸发起的“上海市民购房意向”的调查结果受到了踊跃支持。

调查显示，多数市民将买房的计划已经提上日程。在探究如今购房者是否会考虑出手时，调查显示，新政在一定程度上提升了购房者的购买信心，73%的受访者考虑在新政细节确定后就出手。对于最为敏感的房价走势问题，多数购房者则认为房价依然会保持稳定，不会有太大波动。对楼盘折扣在什么范围时会考虑出手这一问题，多数购房者表示，在8.5-9.5折之间，他们就考虑入市了。业内人士表示，政府促进楼市平稳发展的力度加大，从市场层面来看，几大房产交易中心以及多数售楼处均反映，客流量明显增加，电话咨询量更是达到了之前的两三倍。

据《新闻晨报》

北京 11月商品房签约量涨64%

据北京市房地产交易管理网发布的最新数据，截至11月29日，11月全市商品房签约总量12735套，日均签约439套，环比10月上涨64%，和9月、8月、7月日均签约量相比，则分别上涨36%、140%、96%。值得一提的是，11月日均签约量比去年11月仅下降近8%，这也是今年以来同比减少签约量下降最少的一个月份。

据《北京商报》

深圳 11月价格微跌成交猛增

中原地产深港研究中心公布的“深圳一手住宅11月分析报告”显示，11月深圳成交住宅59.2万平方米，环比增加75%，同比增加229%，日均成交过210套，单月成交量创2007年3月以来的新高。不过，单月成交均价则小幅下滑4%至12396元/平方米。对此“量升价跌”的状况，该报告分析认为，楼盘低价入市或降价才是真正引爆楼市的因素。

该报告分析指出，楼市新政增强了购房者入市的积极性，但价格才是最关键因素。据中原地产统计的11月深圳全市成交前十名的楼盘，绝大部分性价比已较合理，一些周边配套齐全的新盘户型赠送面积多，并送装修。报告分析认为，各盘以合理的价格入市，12月全市住宅成交量仍有望维持高位。

据《广州日报》

La Cité 金马郛城

金马郛城精装公寓

蜗居也疯狂

地铁楼盘, 欧洲小镇上的青年公寓, 准现房, 零契税, 低总价, 建筑面积33-44M², 20万起, 首付5万, 月供800元, 12月22日前下定客户可享受3%优惠, 七套现楼系列样板房, 实景体验, 欢迎鉴赏。

以下样板房照片均为实景拍摄

● 7、126、134路公交车与地铁一号线直达金马郛城 ● 销售热线: **86469111 86460613 86461188**

● 发展商/南京郛城房地产开发有限公司 ● 营销总代理/北京金马卓越房地产经纪有限公司南京分公司 ● 物业管理/广州市三原物业管理有限公司南京分公司

● 现场接待中心/河西新城奥体大街199号金马郛城11号楼(地铁奥体中心站正对面) ● 8:30-20:00恭候

为了这个季节 院落是寂静的石板青

For This Season, The Garden Is Comfortable Calm

青色, 波长较短, 对光线吸收较多, 反射较少, 在可见光谱中介于绿色和蓝色之间, 类似天空颜色, 为三原色之一。

福良的竹使风的舞蹈更为自由, 幸福的家让孩童有了造访的理由, 夏夜星空, 暖冬斜阳, 光阴在舞, 时间, 在这院落里渐渐遗忘...

寂静的石板青, 为了这个季节, 绽放。

山水云房

★ 山水云房获奖迎新特惠五重礼 ★

- 购房96折
- 100㎡以上户型赠送20000元购房券
- 90㎡以上户型可享受1.5%贴息
- 5日内签约获赠iPad一台
- 香港五星酒店加迪士尼双人游

025+85050888/999

接待中心: 南京·浦口·浦珠北路126号

www.njfortune.com 发展商: 南京森林房产有限公司

江苏·森林设计: 加拿大BDCI 南京民用建筑研究院 全景策划: 蓝鼎·台