

## 大事记·房价

年关已至,回顾一年内开发商用过的所有降价招数,“一口价”、最低价、降精装修、搞内部优惠、搞尾房拍卖等,无不使尽。利润薄了,接近成本了,房价见底了吗?2009年的房价还能怎么降?

开发商:房价接近成本  
业内人士:不过是“获利回吐”

# 降价招数使尽 房价有无见底

回顾

## 第一阶段:小试牛刀

### “一口价”:意在试探市场

“一口价”最早是属于拍卖的一种竞价方式,几年前就已被开发商运用到楼市。2008年上半年,南京楼市的降价还只表现为“一口价”这种偏保守的方式,直到下半年,一些不愿轻易降价的开发商也只采用这种形式来试探市场。

3月,旭日上城“不限朝向,不限楼层,一口价”4500元/平方米的户外广告分外吸引眼球。其后,苏宁地产旗下天润城“一口价”4088元/平方米;威尼斯水城4480元/平方米,天华绿谷庄园4180元/平方米,江北房价不断

下探。

6月,河西也开始按捺不住,天水滨江最低价仅8622元/平方米,拉德芳斯“一口价”8600元/平方米。这两大楼盘小试牛刀却取得意外收获,令其他高高在上的河西楼盘刮目。到了下半年,10月宋都美域推出6套“一口价”房源,均价8390元/平方米。但“一口价”对购房者来说已没了吸引力,此时的河西房价已跌破8000元/平方米。

### 最低价:房源都不咋的

“最低价”也成为开发商频繁使用的降价手段。虽然喊出了最低价,但是当购

房者真的要买时却发现,最低价房源往往成为“最差房源的代言”。

9月,河西某楼盘推出最低7200元/平方米的特价房源,可据记者了解,这么低的价格仅四套房源,且楼层较低,采光不好,总之缺点多于优点。江宁的最低价是由别墅项目康桥水岸喊出,6999元/平方米被称为别墅卖出公寓价,但是这样的房源仅四套,总价最低也要120万元。11月下旬,城南某楼盘利用1号楼开盘契机,推出低于6000元/平方米的房源,户型约40平方米,层高3.6米,总价20万元出头,但仍然只有一套。

## 第二阶段:降低利润

### 降精装:真正降价第一波

9月开始,万科金域缙香掀起了降利润的第一波行情。万科金域缙香首批降价的房源是70平方米小户型,折后均价8500元/平方米左右。现场销售人员坦言,这次主要压缩的是精装修标准,由原来的2500元

/平方米降到1000元/平方米。降价后的价格比板块内不少毛坯房还低,这让万科成为当月最大赢家,几天内就迅速认购102套,推出房源快速售罄。

位于江宁的恒大绿洲,江宁区物价局对这一楼盘的核价为7480元/平方米,但项目已确定的开盘精装修价格仅5700元/平方

米,装修标准降为1100元/平方米,也就是说恒大绿洲毛坯房的售价已被调低至4600-5000元/平方米。

位于盐仓桥的中海·凯旋门,干脆在11月直接将一幢原计划精装修的住宅楼全部改为毛坯房推出,连装修费用在内,该楼盘实际上的降价幅度达到每平方米千元以上。

## 第三阶段:变相降价

### 内部优惠:“看不见”的降价

只要是购房者,都是开发商在此时最期待的,无论是来自外部还是来自内部。

位于河西的天水滨江花园就将降价房推向了公司内部员工。据天水滨江花园一期的业主介绍,开发商正在以超低价销售百套剩余房源,这批尾盘主要是针对股东或职工,股东还要签署相关协议才能购买。知情人士透露,此次销售的价格大约75折,此外还要减400元/平方米。据说一套原来160万元的房子现在只需要120万,降价幅度惊人。

就在特价房推出没多久,二手房市场上已出现了天水滨江花园的房号在叫卖。不少已买房的业主认为,开发商所谓的卖给股东也就是变相降价,“房型结构不好,股东为什么要买呢?不是在宣传吗?主要还是为了吸引外来购房者。”

### 赠送面积:华丽外衣下的降价

位于东郊宝华的别墅楼盘大地曾打出“买240平方米双拼送170平方米面积”的广告。销售人员介绍,大地的双拼和独栋别

墅户型中,观景露台特别多,基本上每个客厅和房间都有,甚至连地下室都设置了观景平台。统计下来240平方米的双拼别墅,观景露台面积将近80平方米,而这所有观景露台的面积都是免费赠送。此外,大地还免费赠送了近20平方米的入户门厅。更令人惊讶的是,由于大地是依山而建的坡地别墅,双拼别墅的地下室的一面其实是跟户外的标高一样。这就是说,免费赠送的70多平方米的“地下室”,事实上与普通一楼没有区别。

业内人士表示,之前南京楼盘赠送阁楼、储藏室,但是能够送一套房甚至是一个房间的情况,尚属第一次。事实上,因为赠送面积较大,房屋单价自然变低,这也是开发商运用较多的一种体面的不易被察觉的降价方式之一。

### 一次性付款:要现金流不要价格

近期,有内部消息传言,江宁某楼盘140平方米房源一次性付款的话,4800元/平方米。过去,在南京楼市,针对一次性付款的客户给出的优惠相比普通客户顶多几个点,可是这次,该楼盘

却一下子跌破五千元。业内人士对此评论,年底了,开发商要的就是现金流,银行贷款还要经过这样那样的审批过程才能下款,而一次性付款对于开发商来说成为眼下最快最安全的回款方式,因为收益大,所以开发商愿意破格大跳水。

### 尾房拍卖:另类降价萌芽初现

据南京一家知名拍卖行的负责人介绍,年关已至,不少开发商压力越来越大,为尽快让房源出手,已有开发商打算针对所剩的尾房进行公开拍卖,而拍卖的价格肯定会比原先定价低得多。

该人士透露说,因为公开宣布降价肯定对老业主伤害较大,但是市场现实又逼着开发商不得不降价,在这两难的抉择中开发商只能尽量想一些周全的方法来度过寒冬。

据了解,前段时间已有一些楼盘尝试起了尾房拍卖,主要来自江宁和江北,这些房源的起拍价仅有五折,房源虽然只有18套,但是据说收效不错,参与竞拍的购房者很多。应该说,这种方式对购房者还是有相当吸引力的。



分析

## 交易量回升才是底

南京东凯置地董事长沈和连接受记者采访时认为,楼市还会维持一段时间观望,“如果年关过后房价不怎么降了那么很有可能是底部到了,购房者潜力会爆发;但是如果大家对于降价还是有预期,那么房子还会没人买。”不断下行的房价何处是底?他认为真正的底部体现在“交易量的迅速回升”,这是底部的标志。虽然最近以来成交量在救市新政的刺激下曾冲破200套,但他并不认为这是底部标志,相比过去旺季的成交量来说,还是差得太远。这说明成交量回升不够大,足够大的成交量要能足够维持开发商的现金流。

“目前楼市后市受宏观经济的影响较大,复杂性和不确定性也很大,谁也看不清未来会怎样。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉如此感慨,从整个经济危机来看,对珠三角、浙江影响比较大,对外贸出口企业影响比较大,对于其他行业包括房地产的影响如何还需观察。现在到底买不买要看买房人自己的判断和预期,现在已经有人甚至有的业内人士在出手买房,只能代表这部分人预期房价快见底。

万唐置业周斌认为,楼市与股市不同,不可能像股市那样一夜从6000点回到2000点,楼市需要用时间来换价格,所以他肯定的说,“楼市‘抢钱’时代已过去,过去都是靠天吃饭,而现在恰恰到了靠人吃饭的时代、理性的时代”。

## 房价还有下降空间

南京中海地产有限公司营销部经理郭敬皓认为,南京楼市的部分地区房价偏高,还是有水分需要挤去。根据相关研究,南京市住宅价格泡沫程度约在30%。鉴于目前南京房价整体水平最高点已下降近14%,网尚机构认为2009年南京住宅价格还有16%的下降空间。分板块来看,江宁、城南及城中将面临较大的价格调整压力。

一位不愿透露姓名的业内人士给记者分析,降价横行可归结为“获利回吐”。针对不少开发商所称自己房价已跌破成本价云云,该人士认为,南京房价还有下降空间。他的理由是,“过去开发商公开的计算成本方式有误。”具体而言,公开的说法都是以楼面价分摊而来,而事实上,房地产企业首当其冲就是资本运作企业,开发商再有钱也不会完全拿出自有资金来开发,而是主要依靠融资,土地是分批付款的,原材料可以拖欠款项,工程款可以由施工方垫付,开发商真正是在“拿资金做生意”。举例而言,一幅地块拍卖价格为10亿,以分批付款来看,首期如果只需先付1亿元,那么开发商可以通过银行贷款来完成,假设年利率8%,那么贷款成本就是800万一年,但是1亿元的土地在一年内增值到1.5亿,开发商赚5000万元,减去800万元利息成本,那么开发商可以赚4200万元。基于此,该人士认为,成本计算方式有误,加上利润高,所以开发商无论如何都还有降价空间。

快报记者 费婕

## 大事记·政策

2008年,楼市政策宽松前行

# 2009年 还有政策值得期待

## 税收

### 关键词:契税

9月27日——南京新政20条,规定2008年10月1日到2009年9月30日购买普通商品房的,90平方米以下(含二手房),给予房款总额1%补贴;90—144平方米以下(含二手房),给予房款总额0.5%的补贴。

12月23日——江苏省十条,个人购买普通商品住房的契税税率统一下调到1%,购买高档房契税率调整为3%。

12月25日——南京新政,从2009年1月1日起,除普通商品房补贴外,南京高档房(即面积大于144平方米,容积率低于1.0的住宅)契税率调整为3%,在此基础上政府再给予房款总额1%补贴。

### 关键词:营业税

12月25日,根据国家精神南京出台新政,从2009年1月1日起,个人购买普通住房超过2年(含2年)转让的,

## 房贷

### 关键词:降息

年内五次降息累计幅度达2.16%。

### 关键词:房贷优惠

10月22日,财政部新政规定,金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。

### 关键词:公积金

三次调整公积金额度。12

## 土地

### 关键词:土地出让金

9月27日,南京20条。面向开发商制定了一定的优惠措施,规定在2009年9月30日前,房地产开发企业可缓缴、分期缴纳基础设施配套、人防等建设费用,最长可延期至开发企业办理商品房

## 楼市

### 关键词:取消“一房一价”

9月27日,南京20条取消“一房一价”的商品房价格管理方式。

### 关键词:高档房

10月1日起,南京高档房

## 未来预测

## 2009年政策还将放松

网尚研究机构市场研究部主任颜涛表示,明年楼市调控政策的放松势在必行。这就意味着,政策尚未见“底”。

该机构预计,在金融政策上,明年可能会出现持续降息、公司债加速、公积金贷款支持力度增加以及进一步延长新二套房贷政策实施期限等措施。但开发企业贷款规模难有增加,原因是银行惜贷严重,个人购房能力得到恢复。

土地政策上,土地供应将减少并且前期政策执行层面将适度放松,开发企业存货压力有望减少。

财税政策上,交易环节税

免征营业税;个人购买普通住房不足2年转让的,按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。个人购买非普通住房超过2年(含2年)转让的,按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税;个人购买非普通住房不足2年转让的,按其转让收入全额征收营业税。

### 关键词:印花税、土地增值税

12月25日,南京新政,确定从2009年元旦起,对个人购房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。

### 关键词:个人所得税

12月25日,对个人转让2年以上住房取得的所得,其缴纳的个人所得税根据地方分成部分给予补贴。目前个人所得税的中央和地方的分成比例为60%比40%,也就是说,政府将返还40%地方财政收益,相当于个税税率打六折。

月23日,江苏省十条规定,购买二手房申请住房公积金贷款的可享受新房贷政策,买二手房也可执行两成首付。

### 关键词:二套房贷

12月17日,国务院三项措施救楼市,其中就已涉及二套房贷。12月23日,江苏省十条,对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。

销售许可证之前。新政还明确规定,南京可放宽土地出让金缴纳和项目的开竣工时限。意见称,对已经出让的土地,因未能及时拆迁交地,导致受让方未按期付款的,在各拆迁主体报市政府同意后,可根据拆迁实施进度,重新调整付款和交地期限。

最新认定标准实施:住宅小区建筑容积率在1.0(不含)以内;单套建筑面积在144平方米(不含)以上。这次调整意味着今后高档房的认定只有“面积标准”和“容积率标准”,“房价标准”暂时将不再执行。

收将进一步减免、物业税实施缓行,购房补贴增加,个税起征点调整。

行业政策上,保障性住房建设加速,拆迁力度加大以及鼓励大型国有房地产企业通过投资并购快速发展的措施将出台。

最后,购房人,房贷抵扣个税措施也不排除出台的可能。他表示,所有房地产政策出台的根本出发点在于:保投资、树信心、多就业、促稳定。短期来看,房地产市场政策调整方向可能与中长期政策出现背离,给予市场发展的阶段性机会,但房地产中长期方向不会改变。快报记者 文涛 费婕