

独家  
报道

(上接 B25 版)

## 新一轮降价潮来了

导演了本轮大地伊丽雅特湾“直降1100元”的合富辉煌董事长邓永忠认为,从去年底起,南京房产价格坚冰已融化,不肯让利不会打动购房者。他判断伴随着3月起的大量房源上市和价格战的拉开,会有一个价格的“U字型探底”过程出现,同时市场将呈现交易量的持续活跃。

几乎是同样观点,网尚研究机构公开发布的《2009年南京房地产形势展望》中也认为二季度末南京房价可能止跌企稳,继而成交量将呈现短期反弹后将转为缩量调整。言下之意,在二季度末止跌前,似乎是房价一路下跌的过程。

## [争论]

## 南京房价调整到底了吗?

按照邓永忠的判断,伴随降价的是楼市交易量回升,在5月达到小高潮,度过六七月的平淡期后,到下半年再度好转,2010年会更好一些,此间3-5月的降价幅度或是买家的入市良机,大多数房产商也持有类似观点。

不过,还有业内人士不能肯定3-5月究竟是最佳入手机会,亦或入套机会。从事二手房经纪近十年的墨子不动产总经理王小军表示对市场走势无法判断,他认为,只能说对刚性需求、有中意楼盘的市民来说,趁着大幅优惠可以出手。

有观点认为,南京各区域房价还将有10%-30%的调整空间。

快报记者 杨连双

## 聚焦板块

全局大势,争论激烈。落实到具体板块上又如何呢?去年,江北毫无争议地陷入“价格战”。今年,哪个板块最有回落的空间?“量太大了”业内对于江宁不看好。所以,让我们先来关注江宁。调查之后可以发现,冷淡之中,其实各有千秋。市场变了,不再是“一刀切”。好产品,恰当的定位,能帮助这些楼盘渡过难关。

江宁三个片区  
打响“价格战”

## 江宁三处起“战事”

上周起,江宁楼市今年第一波价格战打响,东山-上坊、小龙湾、九龙湖三个区域同时“开战”。

2月7日,世纪东山花园推出18幢和19幢两栋新房源,并延续去年“购买任何一套三房的客户,均可享受免费赠送次卧的大幅优惠”的策略,折后4380元/平方米起售,均价4600元/平方米。

就在一个月前,板块内新开盘的武夷水岸家园确定均价4800元/平方米,而天鹅湖花园多层也定在5500元/平方米,因此这被视为江宁节后首次价格挑战。随后,这几家楼盘虽然没有大张旗鼓降价,但实际成交价已在降,竞争激烈。

2月14日,九龙湖板块的合家春天高层房源推出特价,均价4800元/平方米。2月19日,而邻居——恒大绿洲湖景豪宅4406元/平方米起,当周额外特别88折”的广告便见诸南京各大报纸。九龙湖成为江宁第二个战场。

恒大绿洲和合家春天咬得紧,一公里之外的小龙湾地区也因此难以平静。这里100米范围内有武夷绿洲、东渡国际青年城、天元·瑞口名苑三个同性质的楼盘,定位差别不大。河对岸一开战,这里也沸腾:天元·瑞口名苑1号楼85折,东渡国际青年

城部分房源“一口价”4800元/平方米,武夷绿洲的复杂降价形式只有到现场买了房才搞得懂。就连一向“挟湖自居”的百家湖国际花园,也由买房送轿车直接转为送4.78万元~9.28万元不等的现金优惠。

## 个别楼盘卖得好

降价后,这些楼盘卖得怎么样呢?售楼处给出的回答都是“相当不错。”同时,记者从南京市网上房地产网看到,今年以来江宁已实现成交1474套、认购635套,相当于去年一个季度的销量。其中,2月以来的销量已占一半。

世纪东山销售经理李成告诉记者,项目在2月7日、8日开盘推出两幢新房源后,当周末两天的时间售楼处就迎来了大批意向客户,最近两周每周大客户到访量在200人次。其中,2月11日当天他们就卖了75套,成为南京当天的楼盘销售冠军。2月以来,该楼盘已销售100多套,剩下的基本都是130平方米以上的大户型。

天鹅湖花园的销售套数也比较靠前。销售负责人称,该楼盘自去年9月以来分两次推出了366套房子,如今只剩下120多套,其中2月销售速度明显加快,日均10多套。此外,百家湖国际花园优惠推出后,认购成交也接近100套。

但记者也发现,价格下调的楼盘中也不是都卖得好。除了提到的几个楼盘外,其他成交量平平,一个月不过10来套。

## 回暖说言之过早

成交量同样比去年大有好转。回暖说由此传开,部分楼盘甚至放出了“涨价”的消息。

记者在针对江宁和城南的调查中,开发商对此普遍持谨慎态度。翠屏国际集团营销总监张鹏认为,现在南京楼市最多只是板块的短期过热导致的整体回暖现象,从成交数据可以看出,江北和江宁的低价位楼盘占据绝对比重,城中、河西、城东等楼盘却鲜有成交。“这也越加证明了开发商最有可能抓住的就是刚性需求,而要实现销售就必须价格降到位。”另一位业内人士坦言。

“我不认为市场现在已回暖,我们项目销得好是有自身客观原因的。”就连李成也否认了回暖一说。他认为,购房者买世纪东山首先是因为其价格真正降下来了,比同区域楼盘平均要低200元/平方米以上;其次,本次推出的两栋楼是小区内景观和位置最好的,且是现房销售;最后,2月成交的部分客户是年前累积的。“个别项目不能代表整个市场,比如单就上坊板块而言,也并不是所有楼盘都好卖。”

快报记者 刘果

## ■楼盘信息

大地·伊丽雅特湾  
直降1100元/m<sup>2</sup>演绎超高性价比

开年以来,南京楼市连续攀升的成交量足以证明,在价格趋于底部,多种政策拉动以及强劲需求推动下,市场已逐渐回暖,其中品牌地产贡献巨大。南京城北板块,则以地铁名盘大地·伊丽雅特湾尤为突出,实力雄厚的开发商、优越的区位、得天独厚的内外配套与超高的性价比,是其热销的缘由。

近日,在大地·伊丽雅特湾现场,来访客户门庭若市,其中有新客户,也不乏老客户带来的新客户,据销售人员介绍,自春节过后,售楼处每天来访登记客户都在数十组以上,有时都来不及介绍完就开始接待下一批客户。不少购房者都表示,作为自住型的购房者,楼盘的性价比是很重要的,高品质之下,项目近期特价房直降1100元/平方米,超高的性价比就更加坚定了他们购房的决心。

对于置业者来说,品质与区位是选房的两大首要因素。大地·伊丽雅特湾为南京大地建设集团旗下南京大地豪丰房地产开发有限公司倾力打造,南京大地建设集团连年被江苏省政府命名为“重合同、守信用”企业,荣获江苏省最佳企业称号。

大地·伊丽雅特湾为南京大地建设集团旗下南京大地豪丰房地产开发有限公司倾力打造,南京大地建设集团连年被江苏省政府命名为“重合同、守信用”企业,荣获江苏省最佳企业称号。

从区位来看,大地·伊丽雅特湾傲踞城北核心区域,地铁一号线步行即到,轻松拉近与主城的距离,规划中地铁一号线北延第一站紧邻大地·伊丽雅特湾4000平方米绿地广场,地铁生活指日可待!

刚性需求的置业者,往往更关注项目的实际配套,考虑生活的便捷性与未来的升值潜力。从这方面来看,大地·伊丽雅特湾作为城北优居生活的典范,不仅能够尽享迈皋桥核心区的完善生活配套,社区内部更有约2万平方米西班牙浪漫风情商业街。

综观大地·伊丽雅特湾,无论地段、品质、配套、性价比等各种因素,都优势独具。目前,大地·伊丽雅特湾的热销势头还在持续。

雅居乐花园  
暖春行动准现房发售

一直以“冠军只是起点”自勉的2008年南京楼市销售冠军——雅居乐花园,在牛市伊始就迈上了新的辉煌之路:2月尚未过去,雅居乐花园便已当月销售逾亿元。

早在2008年底,雅居乐花园一期工程已全部竣工。如今,瀚景社区更以其独特的方式奢雅绽放:3500平方米浩瀚中心湖跌宕绵展,顶级豪宅“上善若水”组团环伺周围,倒映于浩渺湖中。“上善若水”组团拥有大面宽南向弧形观景阳台,270度步入式转角落地窗,真正做到户户有景、户户见景。

随着“上善若水”组团的全面热销,一期房源也即将交付,雅居乐花园157-172平方米尊贵三房、180-192平方米豪华四房、270平方米平层尊邸,业已进入全新的成熟阶段。具有16年专业物管服务经验的国家一级资质物业——雅居乐物业管理服务有限公司,将顶级的服务和管理的带给每一位业主。

自3月1日起,雅居乐花园价格将再度上调380元/平方米,实景准现房呈现出的浓郁成熟社区氛围,正在吸引着越来越多城市精英的持续关注。

合家春天  
首付五万买实用三房

陈先生结婚半年,太太现在怀孕三个月,目前住着江宁的一套二手房,于是非常想在附近买一套紧凑的实用三房。据悉,合家春天目前正在进行“低总价、低首付、低月供”的置业扶持计划,首付5万就可买103平方米三房。在同事介绍下,陈先生参加了首付5万元的活动,轻松将103平方米的幸福三房收获囊中。三个房间,方便父母来带小孩同住;餐厅客厅独立,功能明确互不影响;连同主卧和次卧的大阳台晾晒无忧,还方便老人小孩晒太阳。

据悉,合家春天“低总价、低首付、低月供”的置业扶持计划一经推出,咨询电话和上门客户就络绎不绝,成交量始终居江宁地区前列。103平方米是四期上景的主力户型,房源量比较充裕。为感谢广大购房人士的支持和信任,同时也为了圆更多幸福之家的三房梦,从本周开始,103平方米的三房不仅继续享受首付5万元的优惠,同时推出了10套特惠房源,仅4600元/平方米,双重优惠扶持成长家庭幸福置业。目前一期已交付,74、76、103平方米样板房即将公开。

## 现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com

预约热线:85180159 13611510768

(免费乘车、风雨无阻)  
周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城(红公馆)→群盛北江豪庭→明发滨江新城→威尼斯水城→旭日·爱上城→江岸水城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→华侨城→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:丹佛小镇→左邻右里→水岸家园→武夷绿

洲→21世纪国际公寓→百家湖国际花园

1、江北发车点:(1)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)、草场门车站9:00发车(56、66路车站省机关加油站旁)(3)、双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)、原江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点:(1)、原江苏展览馆(上午8:30)(2)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)、新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路站(发车时间上午9:00)(4)、龙蟠中路路金润发超市对面(达美广场时间上午9:05发车)

## ■婚房顾问

## 帮你解决婚房难题

自《金楼市》婚房系列报道刊登后,很多今年购置婚房的读者打来咨询电话。为此,我们开设了“婚房顾问”。请专家解答你的疑惑。此外我们还将举办针对婚房主题的团购及看房活动。

问:婚房首付款是我父母和我一起出的,婚前产权证写上了我父母和我的名字。婚后房子是我妻子共同还款的,她能否拥有产权?

答:这种情况下,房屋将认定是男方及其父母的共有财产,贷款也认定为他们的共有债务,相应的增值或贬值由他们共同享有或承担。而男方的相应产权份额属于其婚前个人财产,根据《婚姻法》的规定,这部分财产并非因结婚而产生共有的结果。但如果夫妻双方用婚后的收入还贷,若双方离婚,女方虽无法主张房屋,但对于已支付的贷款本息可主张为共同财产,并要求男方及其父母返还并平均分割。

问:婚前买过一套房,现在想再买一套,公积金贷款首付是多少?

答:据最新规定,只要贷款人已还清公积金贷款,再购房时一手房首付比例为20%,二手房首付比例为30%。需要说明的是,如果一方贷过公积金,首先必须先将公积金贷款全部还清,然后双方才能再次贷公积金,否则任何一方都办不了公积金贷款。快报记者 费婕

热线:  
84783628 84783529

## ■楼市速读

## 房贷

前期兴业和中信银行因附加条件办不了七折的存量客户现在可以办理七折了,贷款余额或贷款总额不再成为限制,并且也不需要三年不准提前还款而是一年就行。

## 全市

上周,南京房产局公布了今年1-2月最新的退房公告,新增退房量高达120套,加上前期未售出的退房房源,目前的退房房源总数历史性达到316套。而去年一年,12个月新增的退房量才383套。

美国麦哲理地产集团在南京的杨公井项目近日登出大幅广告开始招人,标志着该项目进入实质性运转阶段。据悉,该项目位于延龄巷东侧,淮海路的南侧,太平南路西侧,杨公井北侧,包括杨公井ABC地块(小上海、小松涛巷、原市广播电台地块),其中小上海地块用地性质为商业办公用地;小松涛巷地块用地性质为二类居住用地。

## 河西

招商银行南京总部大楼落户河西CBD,地点就在拉德芳斯南部中央公园东侧。  
虽然已奠基,但是受

全球金融危机的影响,香港新鸿基和美国富顿投资在河西CBD二期的两个超高层项目都将延期开工。

仁恒江湾城轮廓初现,该项目东享城市繁华,西享自然江景,更有约1万平方米的商业配套,项目拥有约1400米的一线江景,一期绿化率高达85%,引入地暖、中央空调等设备,但因该项目成本可能突破1万元/平方米,预计上市价会在1.5万元/平方米左右。

七彩小贵族二期命名为幸福里,为了争取部分自住人群,开发商将项目后期部分推出5米挑高,面积40平方米左右的房源,楼上楼下可以做成两房两厅一卫,总价22万元起。

## 城东

紫金山南麓,地铁低密度豪宅中冶钟鼎雅居,前期预告售价约16000元/平方米左右,实际成交价13000元/平方米左右。

位于中山陵风景区东大门的君临紫金,低密度洋房套均700万元上下,60套现已售出32套。与地下、地面商业合计销售2.9亿多元。

## 城北

板块内“价格战”打响:大地伊丽雅特湾01-05栋剩余房源直降1100元/

平方米;新城尚座推出8套特价房,6133元/平米起售;中电颐和家园部分房源直降1000元/平方米。

## 城南

或是受到了火车南站在动工的巨大利好刺激,城南板块年后的住房销售独领风骚。其中,花神湖边上新开的君悦湖滨,仅2月以来就卖出20多套。由于该楼盘两大主力户型面临“78平方米好卖,99平方米的缺货”的市场机遇,开发商正在酝酿推出二期房源。

## 江北

2980元/平方米!江北海润枫景爆出低于3000元/平方米的起售价格,并称房价最高下调了500元/平方米。而同期江北其他楼盘房价并没有太大波动,业内人士普遍认为,该项目此举是与此前天润城爆出的3090元/平方米价格叫板。

2月23日,全市普通住宅成交量在2月首次突破400套。其中江北楼盘表现最为活跃,万江共和新城、旭日爱上城、北外滩水城、天华硅谷庄园、天润城、明发滨江新城这几个楼盘联手占据了销售排行前10中的6席。

快报记者 费婕 刘欣 许延正