

# 降降降! 车位卷入价格战

## 专家表示,车位量过剩将会维持较长时间



漫画 俞晓翔

**就**在南京各板块房价出现新低的同时,南京车位降价序幕也逐渐拉开:“一万抵六万”“车位六折”“买房送车位券”,有的开发商索性推出“买房就送车位”。车位降价虽然刚刚开始,但是究竟还会持续多久?到底还有多少可降空间?能否一降就灵?带着疑惑,记者展开了调查。

### 市场现状

正在降价的车位真不少

早在去年年底,河西宋都美域就推出促销活动,购房者在预约排号时只要缴纳一万元的诚意金,即可享受“购买开发商特别推出的限量超值特价车位,一万元可抵6万元产权式车位”的优惠。记者从该项目现场获悉,原本车位12万元一个,优惠后仅6万元,截至目前开盘时第一批特价车位已全部售完。

近期,凯润金城也打起车位的主意,首先是推出20套特价房,凡同时购住宅和车位

的业主可享受住宅9.2折,车位6折的优惠,并且此次活动不限楼层。车位原价38万-39万元,现价23万-24万,开发商称,特价车位目前仅剩2个,过段时间,他们还会继续车位特价,但折扣可能不会这么低。

除了直接打折,车位降价的另外一个方式就是赠送车位券,中电颐和家园对于购买花园洋房的客户赠送8000元车位抵用券,车位开始销售时可以抵扣,但是车位何时销售目前暂未确定。金陵尚府近期也隆重推出开春以来的第一波优惠促销攻势,活动期间购房客户即送价值高达8888元的车位抵用券,但车位销售时间和价格均未定,最快6月销售。

相比以上各种打折降价方式更猛烈的是,有的开发商干脆送起了车位。城东天泓山庄近期推出购买叠加别墅样板房赠送停车位的促销活动。同处城东的紫金山林苑也正在推出“买房送车位”活动(车位价值10万元),只要购买80平方米房子就可获赠半个车位,购买133平方米以上获赠一个车位,购买叠加别墅的客户赠送两个车位。

### 深度分析

车位降幅比住宅猛得多

过去几年,车位价格随着楼市不断水涨船高,曾出现南京车位最高价超过40万元的纪录,当时,包括相府吉邸、锋

尚国际公寓以及凯润金城都曾冲击过这个最高峰。但现如今,车位比车贵却成为历史。

记者发现,车位降价的幅度比住宅降价的幅度还要令人咋舌。以凯润金城推出的20个特价车位为例,六折的抄底折扣相当于降幅达40%,而其住宅也只打了9.2折;宋都美域首批销售结束的特价车位,12万元降到6万元,降幅达50%。

事实上,在调查后记者发现,除了主动降价的,多数车位的定价已普遍较低,比如河西,过去河西车位价格普遍在10万-15万左右,而目前多数车位的均价只有8万元左右。据了解,郊区车位在2007年还可以强制卖,但是现在车位都不强制卖,开发商干脆直接送或者二二三万就搭着卖。

《物权法》实施以前,南京市规定:小区车位15%由业主共有,向业主出租;85%由开发商支配,可租可售。《物权法》实施后,开发商对车位有了绝对支配权,只租不租成为其主要选择。一位业内人士透露,随着住宅降价潮的升级,车位也真正成为开发商手中比较棘手的库存,出货成为他们的共识,正因如此,降价甚至赠送才会接二连三。

车位多急着回款是主因

“南京各家楼盘的车位销售情况都不好!”新浪乐居客户总监、资深业内人士王小军一针见血地指出,他仔细研究

后发现,住宅市场因为政策扶持有回暖迹象,但是商业用房与车位都不好卖。南京网上房地产数据显示,南京住宅可售套数为47769套,非住宅可售套数为64803套(含车位、商铺和办公房),其中车位待售量已多达3.4万个!王小军还发现,“车位销售在城中和河西略好,在郊区行情差!”网上房地产数据同样证明了这一点,2008年全年,就算是销售前三的建邺区也仅售出车位2000个,第二名的鼓楼区仅有1000个,第三名的栖霞区则为800个。

记者从南京网上房地产抽样调查了一些楼盘,其车位囤积的规模丝毫不亚于存量房。“主城区内供不应求,主城区外供过于求。”南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,车位量过剩将会维持较长时间,开发商通过降价卖车位来回笼资金效果有限,因为车位单价普遍比住宅低得多,如果不降价资金就会沉淀,对开发商来说确实两难。

一位不愿透露姓名的业内人士提醒,眼下不少开发商为了急于回笼资金甚至把机械式车位和人防车位也拿来销售,算是向业主一次性收取长期租赁费,这样做对于开发商来说可以快速回笼资金,但事实上按照规定,这些性质的车位只能出租不能出售,建议购房人在购买时要多留个心眼。

快报记者 费婕

## 钟山晶典 城东精英领地 首付10.6万元起

紫金山麓,专为精英人士打造的钟山晶典,以每平方米6059元的起价先声夺人,与之前的价格相比,单价直降1000多元,钟山晶典一举打破城东房市僵局,第一个迎接楼市的春天,售楼处咨询电话此起彼伏,客户纷至沓来。

17.8万平方米的钟山晶典,毗邻钟山国际高尔夫球场以及国际赛马场,社区正对南京首座四合一交通枢纽,走出社区就是地铁2号紫金山站,瞬间抵达新街口,出行十分便捷。每天早上从自然出发,晚上再回归自然,百分百离尘不离城的优雅生活。钟山晶典的开发商是新加坡国浩房地产集团,礼聘曾打造金陵饭店的国际知名建筑团队P&T(巴马丹拿),为其精心规划设计,开阔的栋距,优美的天际线,最大限度地展现建筑艺术之美。舒适的生活空间,推窗见绿,时时“森”呼吸。钟山晶典精致的园林景观充分展现了巴厘岛风情的神韵,营造了浪漫、自由、洒脱的休闲生活。

钟山晶典首屈一指的是落水山庄会所,设计灵感源自世界建筑大师赖特于1936年设计的建筑典范“宾州流水别墅”,错落有致的建筑主体与自然流水和谐辉映。内有齐备的休闲设施,可满足业主交际、休闲、娱乐、健身等多种需求,为生活增添了无穷的乐趣。如此高品质的生活社区,首付只要10.6万元起,理想生活一步到位,超值特价限量88套。



## 犹抱琵琶半遮面

# 同曦国际江宁1号正式启航

因预约客户众多,产品有限,我司决定自2009年3月22日上午8:30开始在同曦售楼处(江宁开发区胜太东路8号)发放优先选房顺序号。2009年3月28日凭号选房签约。

具体发放方法及优惠:

- (1) 限发**100**张
- (2) 该号不收取任何费用
- (3) 按排队顺序领号,按号的次序优先选房
- (4) 凭号选房不论付款方式一律享受**97折**优惠



### 103平方米精致两房,138、158平方米经典三房

### 3月22日起正式放号

#### 江宁1号 位置决定一切

- ▲ **24小时的便利生活:**江宁1号地处南京新中心坐标,居家生活配套设施。江宁开发区中心优越位置,金融、购物、医疗、教育令生活惬意舒适。
- ▲ **与地铁零距离接触:**江宁1号与地铁零距离对接,南京地产项目仅此一家,地铁出口与住宅相通设计,令生活更加便捷。
- ▲ **湖畔生活美景尽收:**百家湖公园就在家门口,江宁1号项目依傍秦淮河与百家湖,是南京为数不多的双景观住宅,坐拥美景,尽享品质生活。
- ▲ **百家湖成熟商圈:**江宁1号地处未来南京商业副中心-胜太路,百家湖商圈的中心点,购物休闲方便,工商、交通、华夏等银行服务网点齐全。

☎ 52121288 52121299 52126666 | 地址:江宁开发区胜太东路8号 | 开发商/南京同曦房地产开发有限公司 | 网址: www.njtongxi.com