

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

编辑部外传

“悖论”时代

“好地段的房子价格太高,房价不高的又不在好地段;适中的户型在社区内位置不好,在社区内位置好的又都是大户型;地段很不错,配套体量也真不小,可一看配套的定位,却是与日常生活相去甚远……”近来,听了无数购房者在选房过程中的埋怨,却很少听到一句:“这房子不错,就是它了!”说买房子是妥协性消费,一点也不假。连部门整天跟房产打交道的同仁们,也对目前市场颇有微辞。刚走出观望的南京楼市,充满买卖双方的悖论。

“大部分购房者能够承受的楼盘,普遍都是没有地段优势的。”W认为,要解决这种矛盾最直接的方法,一个是围绕地铁多建价格低一些的楼盘,或是多建几条地铁。总之在他看来,地铁也许最能解决问题。

“刚需占主导,经济适用房型产品是主流,做太多投资型产品显然不合适。”记者小L认为,供需错位是目前南京楼市遇到的典型问题,开发商应该根据需求做,而不是看什么赚钱就做什么。要解决这个悖论,就要对产品做结构性的调整。

“开发实力与地段档次不匹配,这又是目前南京楼市很多区域存在的另一大悖论。”在资深记者大L看来,要是好地段都是有超强实力的开发商持有,那南京至少能多不少地标性建筑。

“配套再成熟些吧,规划让人不踏实。”A编辑道出了买房理想与现实的悖论。

“2005、2006年,奥体房子只要四五十万,凭什么两年后就要花上百万啊?”近期一直忙于选房的Y满腔义愤:“要是收入也能翻一番就好了。”看来,收入与房价,算得上又一大悖论。

“购房者心态要调整。”小F永远属于语不惊人死不休,要找“三千宠爱集于一身”的楼盘几乎是不可能存在的。除了妥协性消费,购房者没有其他的选项。

“买房子是遗憾的艺术!”L编辑认为,别看购房者买房之前都有诸多遗憾,在成为有房一族之后,又会找出该套房屋的无数优点,来安慰自己,加深自己对它的感情认知。鞋子合脚不合脚,只有自己知道。在当下阶段,对“房子”的爱恨交加,是不是又算得上一大悖论呢?

快报记者 许延正

一边猛降 一边小涨

近日又有不少楼盘加入房价的“三板跳水赛”——钟山晶典先爆冷门,聚宝山庄紧随其后,降幅最大者,单价直降近2000元/平方米,售价堪比江宁、江北。但就在购房者伺机而出手时,发现也有不少楼盘正悄然涨价。

早在春节前后,雅居乐花园、朗诗国际街区就放出涨价风声,但随着2月以来成交数据的回升,一些此前以特价促销的楼盘悄然提升了售价。涨跌并存楼市,不少业内人士也直呼“看不懂”。不过,大多数研究人士还是认为涨价楼盘仅是个案,有其自身的背景,而南京不具备大面积涨价的土壤,涨价趋势不会蔓延。

房价迷局再现

【现象】

多个楼盘顺势猛降 也有房企逆势小涨

最抢眼眼球者莫过于钟山晶典。其“6059元/平方米起”的降价口号(此前售价为8000元-8500元/平方米)使售楼第一时间来者云集。数据显示,降价后一周内该楼盘就售出47套。紧随钟山晶典后,城北楼盘阳光聚宝山庄发出消息,将此前6500元/平方米的售价下调至4600元/平方米起售,再次爆出主城楼盘最低价,售价堪比江北。与此同时,仙林地铁楼盘亚东城宣布6288元/平方米起售,破了去年赛世香樟园“仙林谷底价”(6900元/平方米起)的纪录。

但逆势而涨的楼盘也不少。除了公开提价的朗诗国际街区和雅居乐花园,备受关注的金地南京仅2月内就两次悄然提价,金地市场部经理张维对快报记者坦承该楼盘三个月内已涨了500元-600元/平方米。同样,上周六推出二期房源的融侨中央花园折后均价约为8800元/平方米,较春节后8500元/平方米售价也提升了两三百元。迈皋桥的大地伊丽雅特湾、中电颐和家园等楼盘也取

消了春节后7500元/平方米起特惠,售价恢复到了8000元/平方米以上。去年11月一期以8000元/平方米均价开盘的君悦湖滨二期均价涨到了9000元/平方米。甚至去年跳水最为厉害的桥北天润城、威尼斯水城、万江共和新城等楼盘,也宣称在售房源不足,只有4000元/平方米以上的房源可售。

【调查】

涨价楼盘仅是个案 降价出货仍是首选

涨跌并存的现象在业内人士看来却并不十分意外。“朗诗国际街区卖的是最后两栋楼,几年来在南京的客户群已十分成熟稳定;雅居乐去年回笼了巨额资金;金地仰仗自身产品和品牌优势;融侨在奥体一带几乎没有同质竞争者,第一,现阶段奥体在售项目不多,第二,融侨仍有地段价格优势。”广合不动产总经理张治国分析,时下楼市大张旗鼓涨价的并不多,但悄然小涨的不少,可以这样理解,“如果回款计划如期完成,开发商没有理由不小涨一两百元;而购房者看好的房子,也不会因为每平米多付几百元而不买。所以,大降的是真降,小涨的也是真涨。”

网尚研究机构宏观研究部主任颜涛把当下敢涨价的楼盘分为几类:在资金链充裕的前提下,第一,销售尾房楼盘;第二,差异化、独特性产品;第三,区域内供应不足的楼盘;第四,玩心理战术,博弈购房者。但在颜涛看来,真正有“货”涨价楼盘毕竟是少数,科技住宅在南京仅有朗诗、锋尚等几家,像君悦湖滨那样设计出创新户型的也不多,大部分板块仍然供大于求,目前楼市主流仍然为“降价才是硬道理”。

快报记者 杨连双
(下转B28版)

本期导读

“踩盘三人行”
第一季出炉——
踩点热盘
有一说一

>>>B26版



威尼斯水城

尊享高性价比大盘生活

2009年第一次团购本周日盛大上演

* 8:50广州路苏宁环球门口准时发车,活动现场将有实用家居小礼品赠送! *



"婚博会"本周日进驻威尼斯水城

现场婚纱秀表演,百对青年现场相亲,千万元顶级婚纱将亮相水城

10万人的城, 50万人的商机!
五街黄金街辅火爆发售中!

预约专线
TELEPHONE

58402020 58408080

售楼中心:苏宁环球大厦(广州路) 苏宁环球营销中心(湖南路) 售楼部(大浦南路) 威尼斯水城售楼部
咨询电话:南京苏宁地产开发有限公司 苏宁环球(南京)置业有限公司 苏宁环球水城网站:www.wenicesh.com.cn

现场售楼中心/南京浦珠路北外滩1号 威尼斯水城“圣马可广场”正在火热招商



江北首座地铁大盘, 地铁3号线江北规划第一站