

没有一次调控会如此持久,没有一次调控会如此深入——截至3月,南京房价环比持续下跌10个月,权威机构称已经回到两年前的价格水平,南京一线高端豪宅全线告别天价时代,相比普通住宅,部分豪宅单价甚至低于两年前!对购房人来说,这不能不说是难得的好日子!购房成本的降低不仅有房价下跌的直接因素,还有一些间接因素正在不断叠加——一大批楼盘从期房变成现房、准现房,等待成本大幅降低;房贷85折利率再现江湖相当于房价再降10%!只是这样的好时代能持续多久呢?

□现代快报记者 费婕

# 购房“最好的时代”来临 八成楼盘售价回到两年前

## 买得最节省—— 房价出现史上最大降幅

根据国家统计局公布的“3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”,其中,南京新建商品住宅(不含保障房)价格环比下降0.3%,同比下降3.5%。据了解,这已是南京新建商品住宅价格连续10个月环比下降。

根据网尚研究机构近期的统计研究发现,南京房价指数已经回到2010年上半年。该研究机构负责人李智称,在剔除成交区域结构影响因素后,2012年1月南京市住宅价格指数为188.8(以

2005年12月为基期,赋值100),较2011年7月峰值(242)下降近22%,已基本回到2010年1月和2010年6月的价格水平。南京在售八成楼盘的价格已经回到两年前。从分板块、典型楼盘来看,多数板块最低价格基本已回落到2010年1-4月的价格水平,其中江北及城南楼盘最低价格更是已接近2010年年初的价格水平。

就在去年下半年,南京房贷日益收紧,而今年年初开始定向放开。4月初,南京就开始有银行

针对首套房贷执行85折优惠利率,近日,各家银行房贷利率的松动已经箭在弦上,多数房贷利率已经回到9折以下。链家地产市场研究部给记者做了一个测算,以一套总价150万元的房屋、贷20年为例,按8.5折优惠利率计算,相较去年首套房利率上浮到1.1倍的情况分析,执行1.1倍利率时20年贷款总支付房款为252万元,而8.5折利率优惠后20年贷款总支付房款为225万元,两者相差27万元。

## 买得最放心—— 现房、准现房俯拾皆是

“刚刚在凤凰和美抢了一套房子,主城区,有地铁,6月份就交付,下半年就能入住了,这样的房子1.5万元/平方米,买得很值啊!”赵先生是首次置业,他自认为已经把握到最好的购房时机。

“过去买房只能看效果图和沙盘,现在我们都是直接带着购房人到工地实地查看,很多购房人对此很认可,表面上去看房时间花了不少,实际上成交效率提高了很多。”宋都美域现场销售顾问告诉记者。链家地产相关

人士则告诉记者,当前,商品房现房或准现房销售优势明显,这对同一区域二手房销售造成较大压力。

事实也是如此,在调控持续两年之后,南京楼市已经开始悄然进入现房时代了!“中豪仙龙湾140㎡舒适准现房撼动全城!”“紫庐:实景现房,可即买即住的主城山居大宅!”“丹佛小镇:小户型现房每平米降2000,仅限5席!”“天正滨江:现房在售,购房均可享受85折优惠!”这样打着现房和准现

房旗号的宣传推广在南京楼市已经司空见惯。

记者对南京在售楼盘进行了盘点,发现凤凰和美、天正滨江、五矿御江金城、鸿意万嘉、瑞鸿名邸、21世纪国际公寓、紫园、羲和、恒基玲珑翠谷、明发城市广场等楼盘都将在今年年底前交付。此外,已经是现房在售的楼盘主要有宋都美域景上名门、阅城国际花园、栖园、来凤街一号等高档项目也早已是现房销售,目前成交正在逐渐回暖。

## 买得最划算—— 平民价买到过去的豪宅

“南京城中豪宅5万元,南京城中学区房爆出5.5万元天价!”这样触及天花板的房价在宏观调控的威力下已经荡然无存,豪宅房价不断下探到了3万元/以下。“城中第一豪宅”菲呢克斯公寓,目前推出3-8层的毛坯房源“交10万元诚意金,总价可减100万元”的优惠,相当于一套房总价直降90万,被网友感慨地称为“史上最值钱的10万块”。地处同一区域的蓝天华门国际花园预计5月份上市,单价低至2万元/平米,甚至比周边二手房房价还低。

2月18日至3月31日,招商地产在全国14个城市22个在售项目同期启动降价活动,招商地产南京紫金山1号精装叠墅19999元/平方米起售,而此前该楼盘的毛坯均价约21000元/平方米,至少降价5000元/平方米。4月11日,河西的汇锦国际凌江推出06幢的60套精装房源,16500元/平米起售,均价约18000元/平米。对比去年22000元/平米的价格,相当于每平米便宜了4000元,令业内内外震惊!

不仅如此,河西不少豪宅项目不约而同以“平民价”面市,宋都美域中心景观楼王景上名门原单价3万元/平米,现优惠价格仅2.2万/平方米;星雨华府针对在售房源5万元认筹金购房可抵用10万元,全款优惠2个点,按揭优惠1个点。中北英郡5万抵10万,认购房源在预约优惠基础上再有2%总价优惠,上述预约优惠及2%总价优惠可与开盘优惠累计。仁恒江湾城在售房源最高能享受8个点的优惠。记者调查发现,所有优惠计算之后,河西板块无论是联排别墅还是高档公寓,单价都从原先的2.5万元下降到目前的2万元上下,整体降了4000-5000元/平米。

朗诗钟山绿郡置业顾问告诉记者,近期高端住宅的销售明显回暖,他认为,对于改善型购房群体来说,以两年前甚至低于两年前的价格在河西、城中和城东这样的区域购房,时机实则不多,随着这几个板块供应量的日益终结,这几大板块的可售房源也日渐减少,房价必然会持续走高,现在可以择机把握。



# 成功者的温泉私产

## 38万起精装两房两厅温泉度假公寓

5年酒店托管 年收益5% 30天免费度假

84101188

品鉴中心/南京市汤山国际温泉城圣汤大道9号  
开发商/南京中合众原置业有限公司