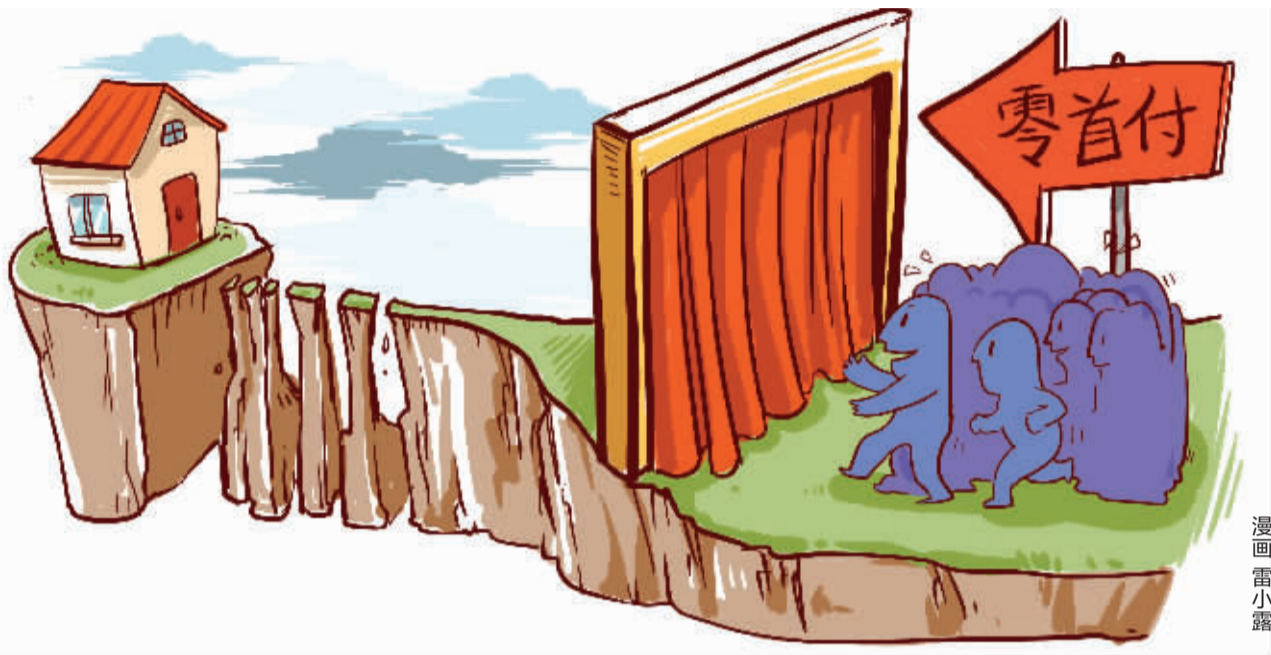




# 已有30多家楼盘先后加入 南京楼市组建史上最庞大首付优惠阵容



漫画 雷小露

“去年是我们筛选购房者，同一套房子我们会选择更高首付比例的买家，今年却有所不同，即使有‘一成首付’的政策，购房者都不买你的账。”南京荣盛置业有限公司策划主管徐杰无奈地表示。

据记者了解，南京约有30多家楼盘相继采取了“零首付”、“低首付”等营销策略，大米、豆油、油卡送得更勤快，抽奖频率也不断提升，众多招数下，购房者会买账吗？市场会反转吗？

现代快报记者 胡海强

## 现象 1

### 六合就有7家楼盘在推首付优惠 延迟付款未能明显打动买房人

如果说3月保利中央公园的“一成首付”尚属新鲜的话，那么如今的首付游戏已完全让买房人审美疲劳了。据了解，南京楼市目前约30多家楼盘采取这种营销策略，在给购房者带来一定弹性空间的同时，也让购房者的选择更加挑剔。

对此，徐杰深有体会，他认为现在购房者看市场上这种方式多了，能不出钱的都愿意选择“零首付”，不大会去选择“一成首付”楼盘，和去年相比，今年的市场太差了，“光六合楼市就有7家楼盘推首付优惠。”他表示。而另一位业内人士则戏谑道：“开发商吐血大放送，把养老本都拿出来了，就这样购房者还得权衡一下要不要过去捧个场子。”虽然南京不少楼盘都采用了垫首付款促销等多种刺激营销的方式，就成交量上看，其最终的效果并不明显，该业内人士表示。

记者调查发现，一些购房者的观

望情绪反而因此加重了，在河西一电力单位工作的顾先生，前不久卖了大华锦绣华城的房子，准备到江宁安家，在看过朗诗玲珑屿、新城玫瑰湖等楼盘后，他表示要慎重考虑下，“现在‘零首付’、‘低首付’的楼盘比较多，这两天还有置业顾问给我打电话催我去签协议，买房是小事，我要选性价比比较高的楼盘。”顾先生分析说。而在记者的走访中，顾先生的想法仍然是个案，不少市民表示即使是“零首付”，一年后还是要把钱全部交齐，实际支付的费用并未减少。浦发银行的一位工作人员则提醒说，如果购房者连首付都无法自行支付，很难保证其有足够的还款能力。“购房者在贷款购房过程中一定要客观估计自身经济能力，对家庭收入作合理预期。我相信这也是目前购房者越来越挑剔的因素之一。”资深分析师高先生表示。

## 现象 2

### 分批推盘卖出6成就宣称“热销” 新盘纷纷低开将成楼市常态

或许正是因为零首付、一成首付的优惠未能让买房人感受到足够的诚意，一些楼盘为营造热销的景象选择了分批推盘、给足优惠、小步快跑的策略。

位于桥北的苏宁威尼斯水城折后均价9380元/㎡，为了能够吸引更多购房者的关注，当天给出的一系列优惠也最终让威尼斯水城在1个小时内去化了275套房源；河西热盘五矿崇文金城仅加推30套房源；当日去化了110多套，销售比例约为6成；江北高新区的朗诗未来街区同样于8月加推288套房源，据了解，即使以8500元/㎡起售，当天认购202套房源，去化也是在7成左右；同处江北高新区的新城香溢紫郡不仅推出“一成首付”，更给出了“降价赔付”的承诺，购房者相当于收了一件“保值”大礼……然而，即使是只卖6、7成，不少开发商仍对销售成绩表示满意，在宣传之时也几乎无一例外地表示这是“热销”。

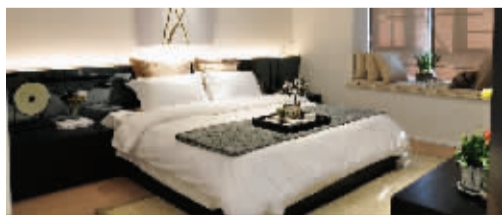
不仅是老盘，新开盘项目也少了排队抢房的现象，以前是购房者下订金托人送礼买房子，如今却变成开发商“送家电送承诺送物业费还打折”，前后的对比不禁让人感叹楼市的峰回路转，面对购房者依旧执著的观望态度，南京楼市复苏前景也似乎变得更加难以预测了。某楼盘刻意请房托制造售楼处热闹的场面，而多数纯新盘则丝毫不吝低开，相较周边项目高达1.45万/平米的楼面地价，河西升龙天汇放风将以22000元/㎡精装面市，立刻吸引了不少关注，且被调侃为“业内盘”，中天铭廷自放出破冰价16500元/㎡起售之后，再次放出了认筹5重限时优惠，吸引了一些购房者前来看房；城南富力尚悦居确定了首次开盘的时间，并承诺开盘给出10重礼……对此，世联行分析师董晔在分析报告中指出，南京楼市促销优惠成为常态，但最终购房者出不出手还得看实际需求。

## 小编荐房

许你“现在”，更许你“未来”

# 善水湾，是婚房，更是学区房

以往不少年轻人在首次置业时，往往会因为房价而不得不牺牲交通、配套等，但从长远来看，这样必然会影响日后生活的便捷性与舒适度，着眼于当下生活的同时更提前为未来考虑，比如空间有成长性，能在孩子出生或爸妈小住时不显局促，再比如周边有好的教育资源，能顺利解决入托入学等问题。位于城南的建发善水湾一直很受年轻刚需认可，就是因为小区不仅在主城区内，户型实用，而且还有双名校，目前在售的准现房就特别畅销，很多都是年轻准婚族买来当婚房的。



善水湾全阳光婚房实景样板间

## 优户型准现房，现在买不到9个月就拿房

刚订房的小钟说，在华上班的他身边有不少同事买了善水湾一期，而且已经住进去了，去同事家玩的时候觉得这个小区环境挺好，上班也方便，因此当自己有购置婚房的想法时就自然而然地想到了善水湾。“我的婚期定在明年‘十一’，这里不到9个月就能拿房了，正好明年5月份时装修，布置准备一下，正适合我们新婚入住。”小钟和未婚妻算了账，如果是买

其他期房，至少两年以后才能入住，在这期间房东会经常让你搬家，很麻烦，而且在外租房过渡两年至少需要4万块钱，这笔钱用来装修都差不多了。

除了是准现房外，善水湾在户型上也正好符合年轻人的喜好。86㎡、88㎡两款主力户型各有特点，86㎡的是客厅、主卧、次卧全朝南户型，紧凑实用，约9㎡的大阳台很奢侈，贯通主卧与客厅，

这里可以隔出一间小书房、储藏室，具备功能延展性，宽敞的空间种花草，完全可成为一方绿色小天地。另一款88㎡是全通透户型，特别适合好客的年轻人，客餐厅面积约26㎡左右，并与宽景阳台相连，“我们不怎么在家做饭，以后可以将阳台和客餐厅连在一起做成一个超大客厅，平时约几个好朋友来玩也一点都不会拥挤。”



## 双名校优配套，未来生活更便捷

善水湾不仅能给小钟这样的年轻人一个“现在”，完善的配套尤其是公办双名校更能够承诺他们一个好的“未来”。不少年轻人短期内换房大多是为了孩子上学，因此建发善水湾提前引入雨花实幼、雨花实小，且雨花实幼善水湾分园再过10天就开园了，目前老师正在精心布置做好开园准备，雨花实小也已建设完工，业主子女入学就读更是写入买卖合同中，完全不用担心中途出现变数。

除优质教育配套外，善水湾在现有的成熟生活圈基础上还在不断提档升级，小区商业中心好街坊正在招商中，吃喝玩乐全覆盖，日后将成为区域新商业核心。与此同时青奥会后宁和城际地铁将开工建设，明年就完工，华新路站距离小区仅几百米远，未来出行又多了一种选择，更方便快捷。

85815959 85816060