

领跑新东站 德信东望2014再度起航

降价之后是入手良机 置业杭州更待何时？

钱江晚报记者 孙晨 本报记者 陈艳

德信北海公园的“马年第一降”的确让杭州楼市火了。国内媒体甚至是美国《华尔街日报》都在关心这次降价事件的主角——德信。

而普通购房者更关心的是，降价之后，是不是买房的好时机？与2008年和2012年那两次大面积的降价相比，这次杭州的马年第一降虽然声势很大，但没过几天，这波降价潮就戛然而止。市场上传出两种声音：一种认为这次降价只是地产商的“营销”策略；而另一种则认为，杭州楼市可能进入转折期，板块激战或一触即发。到底孰是孰非，我们不妨对楼市作一次深入的思考。

降价只是暂时盘整 上半年是入手良机

一石激起千层浪，北海公园这股楼市“倒春寒”，会不会蔓延至整个杭城？这是一次市场本身的合理调节，还是将演变成一场高库存下的楼市崩盘？如今回过头来看，“马年第一降”的效应被过于放大了。

在德信常务副总裁费忠敏眼中，这次降价与2012年有所不同，北海公园对6号楼王的清盘，更多是出于集团整体营销策略的考量，“这是开发商主动优化结构的个体行为，北海公园的调价并不意味着其它板块也跟着降，每个板块都有各自的属性，降价并不能判断市场好坏，这和公司策略有关。我们降价更多意义上是尽快回笼资金，让钱更快地滚动起来，为接下来的项目运作提供充足的资金保障。”

这一战略性的思路转化成了“马年第一降”，为德信博得了足够的眼球，同时成功带动了僵持的市场。

北海公园降价的同一天，德信又出招了，以底价拿下14

万平方米章家坝宅地。“最近，我们积极拿地和招兵买马，实际上对后市还是有信心的。”费总说。

“面对年初杭州超12万套的库存量，供大于求，产品价格必然会有所调整，一些板块的价格更具‘弹性’，也就具备了下降的空间。两个先期降价的楼盘，都是出于项目自身的考虑，以及板块内形势的分析，在销售僵局中需要主动进行价格调整，以此回笼资金。”费总觉得价格适时调整是基于对板块和市场的判断。

“2014年上半年或许是各个楼盘盘整的时机，开发商会将营销节点提前，以价跑量。”业内人士分析。

马年的这场降价，可以看成是开发商对未来市场压力预估的一种主动预防，属于优化结构性质的降价。换句话说，对于刚需而言，在这个时间出手买房，更有可能买到质优价廉的房子。

降价呼声最高的城东新城 价格依旧坚挺

北海公园降价后，有网站做出调查：谁将是下个降价板块？结果显示，半数左右的网友认为城东新城首当其冲。

“这并不是说城东新城的板块价值被高估，相反，证明了该板块近些年的关注热度正在上升。”一位业内人士对城东新城降价呼声最高作出了这样的解释。

自2013年新东站开通以来，城东新城迎来价值元年，特别是新东站区域更是被反复提及。

除了新东站等利好因素以外，拿地成本也是支撑城东新城楼盘价格坚挺的重要因素。城东新城主要分为天城单元和彭埠单元，而目前在售的德信

东望、天阳尚城国际、紫玉福邸、锦润公寓、新中宇维萨几个楼盘拿地楼面均价大多在1万~1.2万元/平方米左右，售价基本在2万~2.2万元/平方米，算上建安成本，降价空间并不大。

更值得一提的是，即使是城东新城辐射的普福、牛田、笕桥等区域，自2013年以来土地楼面价也跟着水涨船高，屡破纪录，在售价格也接近2万元/平方米。这本身就证明了其市场价值预期。

据统计，2009~2014年五年间，新东站区域共卖地33宗，总出让金额近190亿元，既有滨江、广宇、德信、天阳等本土房企，又吸引了新天地、淮南矿业、宁波中宇、华润万家（香港）、港龙控股等外来黑马闯入。

“对于一些自住客来说，他们对房价到底能涨多少并不在乎，楼盘最后的交付质量、物业服务以及业主口碑才是他们关注的。”对于1万多元/平方米的楼面价，费总觉得应该将产品做得更好，符合地块的价值，并根据所推的楼幢和房源的差异性来合理定价。

“又是新东站，又是双地铁，如果这次开盘不涨价，我觉得就算赚到了。”德信东望认筹的第一个周末，售楼处的购房者便络绎不绝，一位去年没买到东望的俞女士毫不犹豫地存抵了9号楼。



薄利销售时代 东望值得期待

作为2013年城东新城板块的销售翘楚，位于新东站附近的德信东望5次开盘均销售过9成，2013年位列主城区销售榜前十位，德信也荣升本土房企三甲之列。德信东望无疑是该板块最受关注楼盘之一，大家对于其3月即将推出的9号楼也十分期待。

“去东望认筹了两次，都没买到。不是没有合适的房源就是楼王价格太高，这次，据说9号楼的价格会有惊喜。”虞先生上周末在东望立马存了两万元，他告诉记者，他的心理价位在21000元/平方米以内，只要在这个价格内，肯定买下。

有人为德信东望算过一笔账，其拿地楼面价为10281元/平方米，算上建安成本4000元/平方米、财务成本1000元/平方米、税费1100元/平方米、管理和销售费用900元/平方米、基础设施费和前期费用750元/平

方米以及其他费用1000元/平方米，其项目完全成本超过19000元/平方米。德信东望首次开盘，6号楼折后均价21200元/平方米，7号楼折后均价仅为19200元/平方米，几乎是“微利”销售。

对于德信而言，东望是其今年决战东部的首个续推项目。“以后房地产市场利润肯定越来越薄，我们要通过标准化体系建设，加快项目运作和资金回笼，来扩大企业规模。”这是德信今年冲击100亿的总体思路。

在交通上，德信东望不但拥有地铁1号线一站通达新东站、200余米无缝对接1、4号线彭埠站的快捷优势，更离高速彭埠口不远，能快速到达各个省内外城市，甚至通过新东站枢纽，轻松到达全国发达城市。

经过几年的打磨，城东新城板块的商业配套正在日趋完

善：斥资9.6亿打造的港龙商业综合体，距德信东望仅100米；总面积超过25万平方米的港龙城，集IMAX影院、品牌服饰、特色餐饮等于一身，更建有2.5万平方米的欧尚超市。此外，业主还将就近拥有更多购物场所：华润欢乐颂、麦德龙超市等商业项目辐射该片区，涵盖购物、休闲、社交、娱乐等综合功能，为顾客带来一站式消费体验的同时，更提升该区域的整体居住氛围。

另悉，目前，该项目15幢楼已经全部结顶，预计2016年2月份前进行整体交付。



9号楼3月22日面市 瑞安日报推存2抵5优惠

位于新东站板块的热盘德信·东望，将于3月22日全新加推小高层9号楼，房源共计126套，主力户型为89平方米，这也是该楼盘推出的最后一幢小高层住宅。

据悉，目前即将推出的9号楼，具有可变式三房两厅两卫设计，此外9号楼每家每户都赠送太阳能热水器，性价比颇高。据了解，该楼盘自2月24日开放认筹后客户十分踊跃，对于开盘价格，销售负责人表示届时将会有惊喜。

目前，瑞安日报联合东望项目推出电商团购活动，参与本报电商团购的购房者，将获得存2万元抵5万



元的优惠。成交前10名购房者，还可获得由本报提供的2000元现金。免费赴杭州的

看房团也将于本周末起航，详询：0577-66888080。

