

“金九”乍到烟台楼市成交明显

开发商多方发力运筹备战



资料片

专刊记者 孙立立

传统的“金九银十”到来,“金九”初期,各家开发商蓄势待发。据搜房网数据监控中心显示:截至8月28日,9月份烟台楼市预计有37个项目开盘,环比上月24个大幅增加,涨幅达到54%。所以即使是“金九银十”开发商营销之战已提前打响,9月中下旬正式迎来新品加推高峰。

8月中下旬开始,众开发商早已按捺不住,多个项目已于8月底提前开盘或加推,万达公馆8月30日上午9时在售楼处正式开盘。华润中心8月31日晚上在张裕博物馆举

办产品发布会,到场客户约120组。位于开发区万科城项目举办了产品发布会,当天到场客户达到1000人。越秀星汇金沙8月31日在售楼处举办认筹活动,交2万抵4万。除此以外,还有项目在上周举办了各式各样的暖场活动,提前备战“金九”,在多个新盘入市、旧盘加推新品的情况下,烟台楼市非常热闹,大多数楼盘的开盘现场不乏人气。据克而瑞数据公司显示,上周全市新增供应18.7万平方米,供应项目来自开发区上居和园项目9.6万平方米,芝罘区万达广场5万平方米,牟平区双涛苑2.6平方

米,莱山区保利香榭里公馆1.5万平方米。

从住宅成交来看,8月26日至9月1日烟台共成交8.7万平方米,成交量环比上升53%,成交均价7074元/平方米,环比上涨7%。从区域成交来看,上周芝罘区成交量最高,万达广场为该区域成交主力。牟平区位列第二,龙湖葡醍海湾为该区域的成交主力,从产品线看,120平方米以下的面积段成交量较高。

“金九银十”到来,很多项目陆续集中入市,产品以刚需户型为主导,其中也不乏改善型住宅。从上周营销

活动来看,无论是刚需产品的楼盘抢先入市,还是改善型住宅的面市,活动现场人气爆满。

有业内人士认为,在传统销售旺季,无论市场情况如何,开发商都要大量推出产品。“烟台冬天大雪,再不抓住9月、10两个月,今年的销售额很难完成。”一位开发商如此告诉记者。不少开发商将9月、10月视为自己冲刺全年目标的一大黄金时间,为了备战“金九银十”,不少开发商将提供充足的货源,为了提高销售额,也会拿出一定的优惠力度,实现供需两旺。

市场观察

15家上市房企前8月卖了3109亿

同比去年同期飙升37%

根据公开数据统计,前8月已公布业绩的15家房企的总销售金额达到3109亿,同比2012年同期的2270亿上涨幅度达到了37%。8月本属惯例淡季却“淡季不淡”,单月达到了473.2亿的销售高位。此外,“金九”开局的前8天,全国主要54城市,楼市新建住宅签约套数达到了6.43万套,环比8月同期的6.32万套上涨了2%。



8月“淡季不淡”

根据公开数据统计,前8月已公布业绩的15家房企的总销售金额达到3109亿,同比2012年同期的2270亿上涨幅度达到了37%。8月单月达到了473.2亿的销售高位。龙头房企如万科则保持一贯的快速运转,8月,万科销售金额152.8亿元,同比增34.63%。龙湖地产1-8月合同销售309.3亿元,同比增长28.3%。龙湖地产有关负责人告诉记者,龙湖对未来两月的布局也寄望在一二线大城市,总体上深化“扩纵深、控规模、近城区、持商业”的战略。

与不少觊觎“金九银十”市场良机的房企一样,保利也缜密布置了推盘节奏,将重心押在9月、10月。故而7

月、8月放慢了销售进度。根据昨日公告,该公司8月实现签约面积77.23万平方米,同比增长2.28%;实现签约金额85.02亿元,同比微增0.27%。而7月的销售金额更是同比下滑两成。保利地产副总经理胡在新表示,九月、十月份在一二线重要城市有新物业推出,包括一些重要的商业货源。

“上半年整体市场爆发,开发商收获了一个仅次于2009年的丰收年,量价加速上涨,销售额突破历史纪录。主流房企的销售业绩平均涨幅均超四成。”中原地产报告总结,而由于基数越来越大,实际市场感觉的涨幅惊人。

房企楼板价涨58%

万科8月的销售均价1.1489万元/平方米,上涨5.68%。在一线城市中心区域的精品楼盘,涨幅更是远超这一幅度。保利地产有关负责人也直言,“下半年销售额不会比上半年差”,旗下不少一线高端盘等待入市。

“在政策面宽松、购房者观望情绪进一步缓解等多重因素带动下,8月新开盘项目‘日光’现象仍有出现,土地价格持续攀高,这些因素将拉动房价上涨。”中国指数研究院研究总监蒋云峰向记者分析。根据中房信监测,上半年68家大房企在一二线城市拿地量比重明显上升,从去年同期的56%上升至78%,拿地

楼板价同比上涨58%至2760元/平方米。

“金九银十”的爆发,已是业内共识。中原地产分析,从目前市场看,房企销售任务完成得非常好,很可能下半年最后几个月开始追求高利润。而且各地频繁出地王,购房者很可能恐慌性入市。

“当下楼市量价均居于高位,开发商的资金情况明显好于往年,今年的金九银十很可能会热度空前。”中原地产市场研究总监张大伟认为,一二线城市集聚了过多的资源,使得房价易涨难跌,2012年来过多供应的信贷,令市场仍有反弹的动力。

据南方都市报

微楼市

一周微博语录

话题一

上海自贸区周边二手房价一夜涨近10%

自贸区利好持续发酵,调查发现,以外高桥板块为代表的自贸区周边二手房业主惜售,大幅涨价的势头已经开启,其中一些二手房挂牌价甚至在一夜之间涨了近10%。由于既有轨交房又有学区房的优势,外高桥板块的二手房成交近期非常活跃。

@大地母亲的召唤:北京的赶快到北七家开发吧!等不及了!

@大佐-君:有没有搞错……要建也是几年后的事情,现在涨价有啥用。

@背着单反去旅行的混混:外高桥哪来的学区房啊?

话题二

万科卖房先超1500亿? 还是上海卖地先超1500亿?

随着近日徐家汇中心地块217.7亿成交,今年上海土地出让金已超过1200亿。而近日万科也公布了前8个月的销售额,达到1129亿。各位觉得,今年是万科卖房先超过1500亿?还是上海卖地先超过1500亿?

@521廊坊:土地价值好大啊!有很方便出手!做个地主吧!O(∩_∩)O-

@钟鼓楼-皇城根:是要看看谁更疯狂吗?

@瞬间的感觉V:一面是外资、港资抛售物业,一面是内地房地市的疯狂。

话题三

宇宙都阻挡不了新地王 将北京房价带入15万时代

又一地王拿下农展馆住宅地块,剔除配建的面积后,其楼面价高达73099元/平方米。21世纪不动产北京区域总经理寇海龙说,开发商只有一个选择,就是将它往最豪华来打造,意味着2014年北京东三环一批房子会向着12-15万元的目标看齐。

@邪路骑士:很好奇什么样的人会在一片pm2.5爆表的地方买这么贵的房子。

@撒柠果:一线城市压力太大!

@惠惠-BJ:这速度!

微话题

姚明359万美元出售房产 6年增值不到50万

美媒透露,姚明已公开出售其在休斯敦的豪宅:这套房产有近1100平方米,有6间卧室和5个壁炉,还自带游泳池。此前,美业内人士估价,姚明在2007年购入这套房产的时候,花了315万美金。如今6年时间过去了,售价提升了不到50万美金。

@飞扬Jackson:才两万人民币一平米啊!豪宅啊!是使用面积啊!是永久产权啊!

@Yani-Ma:美国中小城市房子不好涨。

(以上评论不代表本报观点)

发布