

# 开发商备战11月楼市抢夺战

专刊记者 孙立立

离2014年的到来仅剩两个月了,11月开始,开发商加大促销力度,现场活动、折扣促销层出不穷。在港城的地产市场上,演出了一场“你方唱罢我登场”的好戏。

进入11月,开发商更加活跃。不但开始加大促销优惠力度,各种特价房、一口价单位等形式的产品争先恐后推出;而直接让利、买房抽大奖等优惠活动更是趋于常态化。对于大多数开发商来说,2013年马上就要收尾,各大房企的年度销售成绩单也要出炉。

## 现场活动层出不穷

记者观察到,市场上的

活动不仅时间密度大,形式更是不拘一格。不论是业主还是持币购房者,都能找到适合自己的活动。

为了答谢广大老业主的支持,“中铁·逸都”老带新11月双倍积分开启,攒积分换2000元购物卡。与此同时,整个11月份每周都会有惊喜。其中11月3日上午所有老业主都可以参与的感恩大抽奖完美结束。此外,“中铁·逸都之夜”邀请美国圣地亚哥交响乐团为港城人民带来的艺术盛宴也已在11月3日晚成功落下帷幕。

“世嘉锦庭”二期11月3日举行了盛大的开盘仪式。在销售中心外,现场排队的客户达到500余人,整个抢购场面热烈而有序。本次“世嘉锦庭”开盘推出163套房源,销售120套,去

化率高达75%,开盘当天销售额逾亿元,延续了“世嘉锦庭”一期的热销现象。

11月3日,“金象泰·吉祥家园”星巴克尊享会启幕。活动当天,近百位客户的到来让售楼处内氛围热闹又秩序井然。“吉祥家园”2013年“真爱幸福季”首期活动也完美落幕!

## 年底冲刺紧锣密鼓

莱山区某楼盘置业顾问告诉记者,为了进一步消化存货,近期公司下达了年底冲刺任务,加班加点都是常事。到年底,现在仅余两个月时间,品牌房企难免争相推货,为交出一份满意成绩单努力冲刺一把。

在“金九银十”期间,大部分开发商都抓住这个时机,推

出了一批存货。如今步入11月,年末的冲刺氛围愈发浓厚,除了老盘加推外,不少首次亮相的纯新盘也是趁热入市,并加快节奏,大力推广宣传。

据了解,剩下的两个月是年底冲量的阶段,任务比较重,开发商们已进入全力冲刺全年业绩的阶段。无论是外来的一线开发商还是本土实力开发商,纷纷在各售楼处举办各种各样的暖场活动,来增加售楼处的促销优惠,可以说是出手的更佳时机。不如趁着冬天的脚步还没有到来,为自己添置一个温暖的家吧。

对于依然还在持币观望的购房者,11月趁了“金九银十”的余温,又能享受到更大力度的促销优惠,可以说是出手的更佳时机。不如趁着冬天的脚步还没有到来,为自己添置一个温暖的家吧。



## 北京: 京楼市量价齐跌“银十”落幕 11月或有回升

10月31日一过,“金九银十”正式落幕。作为火爆9月的续接者,10月的开场表演算不上成功,不足900套的首周成交量使人大跌眼镜,仅80套的首周二手房成交量更是被评论为:“银十”成色不足。

10月的楼市逐渐演绎出与9月不同的风格:黄金周结束后成交量逐渐回升,但最终仍未能追平9月;刚需盘和郊区项目占主导地位,整体拉低了10月的成交均价,环比微跌4.2%;另一个重点,则是入不敷出的住宅库存量整体下降,已连续三周跌破6万套。

为缓解供不应求的状况,北京市10月连推多块经营性用地,但这并不能在11月内及时缓解库存量紧缺的状况。目前来看,供应量减少和中高端项目比重高的情况或将使11月的成交均价有所回升。

## 上海: 沪二手房指数“银十”胜“金九” 各区域租金涨幅趋平

上海二手房指数办公室昨天发布的最新统计数据显示,今年10月,上海二手房指数为2892点,比9月升36点,环比涨1.26%,涨幅环比上月扩大0.59个百分点,“银十”表现更胜“金九”。新兴城区整体上涨1.49%,涨幅比9月扩大1.12个百分点。中心城区整体上涨1.18%,涨幅比9月扩大0.39个百分点。

此外,10月,上海房屋租赁指数为1460点,比9月上升11点,环比上涨0.76%,涨幅比9月扩大0.03个百分点。各区域租金涨幅趋于平均。

## 广州: 高压政策压不住地价 萝岗双料地王半小时诞生

10月22日,广东省国土资源厅召开会议,要求各地保证住宅用地供应量显著增加,并确保广东省土地市场总体稳定,今年第四季度和明年第一季度不再出现“地王”。但情况不容乐观。

据称,四年前雅居乐地王的诞生足足耗时5小时,举牌破百轮,而今日的云埔地王用时仅半小时,由竞得者击败中海、绿地、保利与万科夺得。竞拍近70轮,竞得者为越秀联合体,注册公司为广州市宏景房地产发展有限公司和广州越秀仁达五号实业投资合伙企业(有限合伙)联合体。

## 青岛: 岛城房企揽金602.1亿元 大鳄笑傲楼市“土豪”夹缝求生

前三季度全市房地产开发累计完成投资783.8亿元,与去年同期相比增长14.4%,实现销售额602.1亿元,增长22%。

统计数据显示,截止9月底,在众多的开发商之中,多达15家房企前三季度商品住宅销售金额超过了10亿元,万科、中海和海信地产荣登三甲。然而,随着“银十”的完美落幕,近来开盘的项目均取得了销售佳绩,新市北以及李沧区多盘再次上演了“日光传奇”。

“金九银十”往往只是一个开始,岛城开发商往往会抓住四季度销售佳期,加推新品、举办一些营销活动来增加客户量,加大优惠力度来吸引客户,为年底冲刺数据做必要准备。同时,11月整个青岛将有30余盘开盘或加推,接棒“金九银十”,大幅度优惠“走量”冲刺年底目标。

## 记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民刘先生来电:我是一名“金相泰·温馨家园”二期的业主,马上就要交房

了,在交房通知书里说明一定要交公共维修基金才能办理交房。请问这个是否违法?如果我现在不交公共维修基金,不给我交房的话要怎么解决?

**烟台市住房和城乡建设局:**按照《烟台市住宅专项维修资金管理暂行办法》规定,新建商品住宅、非住宅的首期维修资金由开发建设单位代收。开发建设单位应当在办理房屋所有权初始登记时,按规定标准将住宅专项维修资金足额交存至住宅专项维修资金管理专户。业主应当在办理房屋所有权转移登记时,将首期住宅专项维修资金交至代收的开发建设单位。具体的情况还要根据您与开发商签订购房合同中的内容而定。

2、市民赵先生来电:我现在居住的“翠园芳邻”小区物业连续更换多次,现在是哪个物业在管理我们业主都不清楚。不知道小区物

业是否可以随意更换,是否需要通知到小区业主并取得业主同意?小区的公共停车场一直是小区业主免费使用,近期停车场安装了刷卡挡车杆(专业名不清楚),在停车位都被挖了坑,说是要上停车锁。请问“翠园芳邻”的物业公司是否有权对公共停车位进行销售?

**烟台市住房和城乡建设局:**据《山东省物业管理条例》第十五条:物业管理区域内规划用于停放汽车的车库(包括专用车库和共用车库内的车位,下同)的归属,由建设单位与物业买受人在商品房买卖合同中约定属于建设单位所有或者相关业主共有。约定属于建设单位所有的,建设单位应当提供产权归其所有的证明文件,并可以附赠、出售或者出租给业主。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于全体业主共有,建设单位不得销售。

**第五十条:**车库应当优

先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车库的,建设单位不得以只售不租为由拒绝,车库租赁费的标准按照有关部门发布的指导价格确定。在满足业主、物业使用人需要后,建设单位将车库出租给物业管理区域外的单位和个人,其每次租赁合同期限最长不得超过六个月。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车库应当优先投入使用;车库尚未充分利用的,不得在物业管理区域内占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位。

3、市民杨女士来电:我和先生上个月领结婚证,11月份刚买了房子。但是买婚房时只写了我的名字,怎么才能把我先生的名字再加上呢?

**烟台市住房和城乡建设局:**如果是婚后购买的房子,办出房产证后可以持结婚证、身份证、房产证增加共有人。

# 10月百城房价环比连涨17个月

今年楼市“金九银十”成色十足,经历几个月的调控空窗期后,国家和地方层面也开始传递出新的思路,侧重供给和强调市场化手段已经渐成共识。

11月1日,中指院发布报告显示,10月全国100个城市住宅平均价格为10685元/平方米,环比9月上涨1.24%,为2012年6月以来连续第17个月上涨。

同比来看,10月百城房价亦上涨了10.69%,涨幅比9月扩大了1.21个百分点。由于房价涨幅过快的城市多集中在北上广深等一线城市,在北京出台“自住型商品房”政策后,深圳也随之推出“深八条”。

而目前中央政府更加侧重强调市场化调控和加强供应。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖告诉记者,要想缓解房价上涨,政府工作重点应该是加大保障房的建设力度,以及减少或避免行政手段干预市

场价格等行为。

## 百城房价同比上涨超10%

中原地产研究中心统计数据显示:2013年10月,全国楼市在2012年市场复苏的情况下继续升温,典型的54城市总成交量达到了27.7万套,环比上涨幅度达到了5.5%,这一成交量也创造了年内除3月以外的第二高点。

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示,2013年10月十大城市住宅均价为18533元/平方米,环比上月上涨1.95%,比上月扩大0.23个百分点。

具体来看,深圳上涨2.83%,涨幅最大,北京上涨2.56%,涨幅比上月缩小,表明“京七条”对市场预期已产生影响,上海上涨2.35%,南京、杭州、天津、重庆(主城区)、广州涨幅在1%—1.5%。

专家表示,“金九”之后,

多数城市继续加大推盘,促进成交高位运行。部分房企在前三季度业绩上涨后开始追求更大利润空间,推出精装、楼王项目等高价房源,中高端楼盘入市量加大带动房价结构性上涨。

根据中指院数据,2013年10月,百城住宅价格同比2012年10月上涨10.69%,连续第11个月上涨且涨幅比上月扩大1.21个百分点。93个城市住宅价格同比上涨,上涨城市个数较上月增加3个。其中,北京、广州、深圳等9个城市涨幅介于20%至30%。

## 各地调控现差异化

“国五条”出台几个月后,针对房价不断上涨的现状,热点城市地方政府已经率先根据自己地区内实际推出调控政策。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,过去

调控更侧重于统一的全国性政策,但在区域间楼市的分化下,未来调控会转而以地方性的、分散性政策为主。

深圳的调控措施是以加码为主,自2013年11月6日起,当地二套房首付比例执行不得低于70%,而北京则在全国首推自住型商品房,通过增加供应的方式稳定市场预期。

伟业我爱我家副总裁胡景晖表示,销售均价比同时段同品质商品住房低30%左右的规定,将会引导首次置业人群等待此类低价楼盘入市,短期内能缓解当前刚需楼盘供应不足的压力,降低目前北京楼市价格上涨的预期。

另外,前南京也出台政策,明确国企退出商品房开发领域时间表,而郑州则进一步收紧限购政策。“这样以地方政府为主体的调控或将成为未来楼市政策的主要形式。”顾云昌说。