

# 抄底金九银十,机会不容错过

专刊记者  
侯博议 冉全金

备受房企期待的销售旺季金九月已经过去两个周,但市场却没有呈现出火热的迹象。据悉,尽管进入9月份以来各地城市新房源推盘量急剧上升,但成交依然低迷,在刚刚结束的中秋假期里,全国66座城市成交面积较去年同期下跌41.82%,市场行情不容乐观。市场走低也意味着楼市即将探底,正是抄底金九的好时候。



8月30日,中海国际社区开盘劲销800套,为金九银十预热。



9月14日,阳光·首院主办了“缘来是你”相亲活动。



9月14日,金地格林世界携手跑牙兔儿童情商乐园组织了公益爱心活动。



9月14日,海峰组织了世界风情之旅首站“掌上泰国”活动。

在楼市不容乐观的行情下,“金九”显得格外珍贵,诸多开发商选择趁此机会低价开盘抢客,本月,烟台楼市蓄势待发的姿态已非常明显。本月第二周周末,十余场活动完美收官,各大楼盘人气不减。

9月13日,万科假日一场创意十足、幸福满溢的手工3D拼图秀和盆景DIY让在场客户领略了3D立体拼图的无限魅力,体会了绿色生活的充实乐趣。

9月14日下午,金地格林世界携手跑牙兔儿童情商乐园举办了大型公益爱心活动,在家长和老师的带领下,小朋友们齐聚金地格林世界,开启古堡探秘之旅。

烟台万达广场街铺样板段预计9月20日在港城精彩呈现,预计2014年10月试营业,2014年

11月正式开业。同时,自主超五星级“万达文华”酒店也将同期开业。

数据显示,上周末两天,烟台楼市Top8楼盘网签101套,总计成交824套房源,同比8月上半月217套成交,涨幅高达280%。9月成交量曾一度被高新区中海国际社区项目带动猛增,近几日top8在榜楼盘的成交逐渐恢复正常,其他楼盘均有可喜成绩,或可提振楼市。

原石滩项目负责人告诉记者:“今年金九在数据上看不出什么,因为目前开发商也是在着手准备中,现在房源很多,可以比较的产品类型也多,所以老百姓消费更加理性化,不会盲目选择出手。”随着“十一”的临近,各家的优惠策略也将会慢慢揭开帷幕,正是抄底的

最佳时机。

一位销售总监刘经理表示,“相比今年,我们面对的销售压力大于前几年,尤其是在今年烟台市场供应量远远大于了需求量,不过还是有部分楼盘销售业绩不错,这主要取决于项目,比如蓄客时间久,价格调整到位,产品稀缺等等,调价跑量仍然是现阶段楼市的主题。”

无论怎样,今年的9、10月份也会是销售的黄金期,各楼盘都在这个时间点看盘销售,因为这是很多年给地产开发商和置业者形成的惯性思维。今年上半年的销售任务对于大多数楼盘来讲,应该是没有达到预定的任务,所以把上半年的销售任务全部加在了下半年,这就意味着,9、10月份

是销售的爆发期,也是填补上半年任务的黄金期,自然不会错过这两个月,其中,还有一点就是,烟台市场9、10月份楼盘的供应量也会比其他几个月大,毕竟需求量只有那么多,所以形势还是非常的严峻。

据悉,九月即将开盘的楼盘有,金象泰吉祥家园、山语世家、领海公馆、蓝海小宅、现代城、兴盛·铭仕城、天翔茗苑、益丰御祥大厦、烟台中诚大厦、翡翠明珠、保利·紫薇郡、阳光上城、牟城春天、欧尚花园、舒馨家苑、绿叶·五彩都会、伴山壹号等20多家楼盘,不少纯新盘计划亮相,如绿叶·五彩都会、海峰、蓝海小宅等;也有部分老盘加推,如保利·紫薇郡、阳光上城等。

青岛  
楼市成交未现火爆局面  
但小幅上涨

“金九”一直是楼市传统销售旺季,自9月1日全面解限后,各界对金九楼市充满了期待,中秋小长假期间,青岛各大房企纷纷加大促销优惠力度,却并未取得立竿见影的效果,9月第一个周成交量同比大跌近三成,但是各大房企的钜惠活动催热了“金九”楼市,9月第二个周的成交量虽未出现火爆局面,但已小幅上涨,让大家看到了“金九”的希望。

据统计,9月第二个周青岛住宅成交2042套,较第一周的1897套上涨7.64%;第二周住宅成交面积200830.8平方米,环比第一周的186122.04平方米上涨7.90%。住宅成交套数和面积都出现小幅上涨。

济南  
上周土地市场无供应  
新房网签量持续走低

从土地市场供应来看,9月第二个周,土地市场无新增供应,无成交。从新入市及加推项目来看,9月第二个周,市场上共1个新项目入市,2个项目加推新房源。从网签情况来看,9月第二个周,济南住宅一手房成交891套,环比下降30.3%,日均成交127套。

据统计,虽然9月上半月济南楼市较为冷清,但从下半月开始,将迎来一波比较大的推盘潮,这也是开发商为应对“金九银十”而“蓄谋”已久的动作。

9月下旬到10月,济南市预计将有15家楼盘开盘加推,虽然数量不多,但不乏大型项目和首次入市项目”。另外,加推项目预计超过10家,如此多的项目入市,想必给济南楼市增加热量的同时,也会给不少降价项目带来新的压力。

据某业内人士认为,随着开盘加推的项目增多,开发商一定会采取以价换量实现现金回流,房企,特别是标杆房企的年度目标任务摆在那里,所以他们会选择延续以价换量的方式刺激成交。

威海  
4天成交462套  
回暖还是偶然

作为一年当中的最后一个销售旺季,金九一开局就显示出了不同凡响的“气魄”,开发商加大打折、推盘力度,特价房、购房有利等促销手段频频涌入市场,相比上半年的“金三银四红五月”,下半年的金九一开局,开发商就拼了,全力冲击旺季。但目前房价、利率等重要方面都没有出现大的波动,购房者的观望情绪仍在。成交的主力无疑还是刚需,对于这部分购房者,天气转冷之前的全年最后买房时机已经到来。

据统计,9月第二周仅4天威海商品房成交462套,成交面积46581平方米。从数据来看,中秋节过后威海首个备案日商品房成交下滑,下滑之后出现骤升,或由于威海中秋促销影响,第二周后三天成交发力,频频攀至高点,环比8月小幅上扬。最后一天成交出现制高点,是集中备案所致还是确有回暖还需后续观望。最终,金九银十到底能否为楼市带来回暖,还要看开发商的态度。

潍坊  
住宅周成交507套  
环比下跌7.14%

楼市行情的低迷使得各地成交下滑,潍坊似乎也没有躲开这个“魔咒”,成交环比上周下跌7.14%。据搜房网数据监控中心统计显示,9月第二周,潍坊共成交住宅商品房507套。

9月第二周成交受到中秋假期的影响有所下滑,9月8日中秋节当天无成交。近期市区内多楼盘纷纷推出特价优惠房源,市中心的楼盘纷纷低价促销,这也是吸引购房者出手的一大因素。

## 业内谈楼市



兴盛·铭仕城 孙盛鹏

作为高新区纯学区房的兴盛·铭仕城,着力打造的是18年教育生活圈,幼儿园、小学、初中、高中和大学紧挨着,这也是兴盛·铭仕城相对于烟台其他学区房的优势,烟台二中新校区就在小区马路对面,小区内还有开发商牵头办的双语幼儿园和双语小学,小区200米远就是就近入学的高新区实验中学,可以说孩子从幼儿园到高中各个阶段,离家上学都很方便。项目附近还将落户

北京师范大学烟台国际学校,都柏林大学也即将在小区附近投资办学,这里也将成为烟台第一个拥有国际教育资源的学区。

兴盛·铭仕城将于九月底开盘,在今年房地产市场特殊的一年里,项目将更加注重开发质量,严把“项目质量”和“居住品质”两大关,精工细作,用心为百姓盖好房子。

兴盛·铭仕城已获预售证,约有1576套房源,目前交5000享八五折优惠。



山水龙城 薛跃利

面对市场的巨大挑战,项目必须有自己的规划,对于山水龙城这样拥有三期产品推出的刚需大盘而言,维护老业主和发展新业主同样重要,以老带新的方式来稳固金九银十。“目前主要以回馈老业主为根本,坚持树立好的小区口碑,才能在市场条件下吸引更多的购房者。”薛总告诉记者。

项目位于烟台芝

罘区南部、卧龙经济园区的东北部,新建的通世南路贯穿社区南北。山水龙城,集商业、教育、人居、生态、交通为一体,成为烟台名副其实的城中之城。

自下半年以来,山水龙城主要以维护老业主,发展小区内的软硬件设施,树立小区内自己的口碑,才能让更多人能对小区充满信心。