

黄金周各地楼市门庭冷落 “金九银十”风光不再

专刊记者 孙立立

近日,记者走访多家楼盘发现,今年的国庆长假,楼市风光不再。虽然各开发商表示国庆期间销售良好,但是记者走访多家售楼处发现,虽然国庆期间开发商推出了比较大的让利促销活动,但是售楼处并没有出现销售火爆的场面。不少开发商预测,10月份烟台楼市不容乐观,但是会进入一个平稳期。

“银十月”风光不再

据烟台房产交易网的统计数据显 示,10月1日截至10月6日14时,六区销量最高的8个项目共卖出新房73套,平均每天12.2套。对比今年9月份,这个数字是每天21.7套。从部分项目的销售数据可以看出,“十一”假期楼市的销量差了大概四成。

在莱山区某售楼处,前来咨询房源的客户并不多。工作人员坦言:“国庆节期间实际到来的客流量与预期有一定差距。”虽然有客户虽然过来看房,但也是只看不买,看完就走。”10月份应该是传统的销售旺季,今年的国庆节,开

发商又推出了那么大的促销活动,但很多购房者只是咨询一下,并没有购买的冲动。”芝罘区某楼盘置业顾问无奈地告诉记者。

开发商不看好“银十月”

据了解,“限购”、“限贷”等购房政策影响逐步加深,大部分楼盘已经完不成全年的销售任务。在巨大的销售及资金回笼等多方压力下,不少开发商希望借“金九银十”这个传统的黄金销售期,打出多种促销方式,做最后一次冲量,然而“金九”已过,成色却又明显不足。据记者了解,对于今年后期的走势,业内人士以及专家普遍不看好,不少楼盘选择了推迟推盘,有开发商预测,10月份市场新楼盘面世或将减少。

在市场如此不明朗的情况下,记者了解到,根据眼下的市场情况,不少开发企业开始及时地调整销售策略,尤其是一些新盘由于尚未开盘,更是难以制定出适合市场的销售价

格。福山区某新盘的一位负责人表示,因为项目本身主打高端产品,但是面对现在的市场环境,公司的销售预期价格也一再调整。

促销力度或将进一步加大

虽然不少开发商为了备战“金九银十”,打出了各种各样的促销活动,据不完全统计,今年10月份,六区促销楼盘项目至少在20个以上,力度之大,花样之多前所未有,有直接让利的、有购房抽大奖的、有推出特价房源的……面对让人眼花缭乱的各种促销信息,不少购房者纷纷表示,不会见到优惠就出手。”虽然烟台房价没有实质性降价,但是出了这么多调控政策,想再看看后续走势,不想太早出手。”在福山区某楼盘看房的市民表示。业内人士分析,随着各种调控效力继续加深,购房者观望情绪渐浓,后期市场走势不明朗,为了回笼资金缓解销售压力,因此楼盘优惠更加普遍,力度或许进一步加大。



合富·观点

淡市须思变

合富市场监测统计数据显示,“十一”长假七天,山东青岛、济南等限购城市,市场九成以上个案成交日均不足1套,纷繁复杂促销活动开展很难有效推动项目成交,市场“价格”为王。烟台市场在售项目成交两位数字以上的仅仅有5个项目,这还包括两个今年9月份新开盘尚未度过蜜月期的项目。

政策紧缩至高限,成交量萎靡不振,部分城市房地产价格下跌,2011年的房地产调控正在步入下半场。

购房者:抵制观望看跌房价

受限购及限贷政策的影响,第四季度的楼市很难出现好转,试探性降价和小范围促销降价购房者并不买账,亦不能带动销售量的显著提升,今年已经暗淡收场的“金九”、“银十”低迷开局就预示着这样的走势。

经过几轮的房地产调控,购房者对

房价的看法也日趋理性,本轮房价调整,预计明年下半年,早则二季度,将步入小步复苏、回暖通道,持续性观望只能一再错过合理的购房时机,尤其是对于当下的刚性需求群体,不要期望房价大跌“抄底”,找到预期的心理价位通时出于置业之道。

刚需们等待降价,投资客等待政策明朗,对此,房地产开发企业也要有足够的认识,既要做好“过冬”的准备,又要避免产生过度悲观情绪,尽快降价自救是生存之道。

开发商:淡市思变防被并购

房价受抑背后,是市场的深度演变,一方面投资、投机者被迫离场,自住者选择观望,楼盘销售遇冷绝非个案。存货激增,销量萎缩,融资困难这“三座大山”使得房地产市场的供需博弈态势向买方市场转移,另一方

面,楼市宏观调控常态化,范围扩大化,也更加倾斜于购房群体,房企面临的调控压力则越来越大。可以预见,开发融资形势难以乐观,实力房企在加快自身资金流转的同时会进一步等待市场变局,以合营与收购的方式,完成新一轮的战略布局。对于资金紧张的中小房企而言,为避免被整合,适时放价以价换量来缓解资金问题,不失为明智之举。

2011年是我国“十二五”规划的开局之年,也是房地产转型发展的关键之年,房地产市场的调控力度不会放松。在调控政策从税收、土地、信贷、保障房等多个渠道向市场集中涌来,且依然保持高压态势的情况下,淡市在所难免,但同时“抄底”房地产市场的机会也已然显现,无论对购房者还是实力房企而言,这或许都是一个不错的机会。

楼市一周

福地隆城 开启实地看房新体验

不少购房者反映在售楼处听到置业顾问说房子怎么好,目前已经封顶了,年底一定能交房,然而到了年底却发现本应早就封顶的房子才建到地上五层。不少市民感叹,耳听为虚,眼见为实,买房一定要到现场看看。

针对购房者的这种需求,福地隆城项目特在“十一”期间开通免费看房车,带领客户到工地现场实地考察。这样工地现场实楼展示的活动,在“十一”之后也持续开展,但出于安全问题的考虑,如需实地看房必须首先与置业顾问取得联系,在相关人员的陪同下进行参观。

据介绍,因为工地正在紧张施工中,出于安全因素的考虑,开发商特开辟一条安全通道,作为本次有房的通道。置业顾问带领客户由安全通道进入5号楼及2号楼进行全方位了解。88平方米、100平方米、135平方米、151平方米,大开间、南北通透,采光好,通风好,进门即是厨房,体现了以人为本的设计。充分利用40000多平方米超大的业主专属领地,中西结合加以对外借鉴的园林设计理念,以中心水景及园林会所为中心,结合楼间绿化,形成了一道“三水一五庭院——半岛的私家园林,将生活美学演绎的淋漓尽致。

中建·悦海和园 滨海社区营销中心开放

世界500强企业中建地产在烟台开发区西部副中心打造滨海项目悦海和园,10月2日,悦海和园营销中心盛大开放,推出“中建地产与国同辉悦海和园国庆巨惠”活动。烟台糖果剧明星“玲玲”助阵悦海和园营销中心开放仪式。

上午9点,一段激情洋溢的舞蹈拉开了活动的序幕,糖果剧明星“玲玲”的到来更为活动增添了气氛。嘉宾们欣赏着精彩的表演节目,同时对悦海和园项目有了深入的了解。

当悦海和园营销中心大门开启,整齐划一的迎宾队伍展示了世界500强企业的魅力。

融科·林语13号楼 9月29日开盘

融科·林语13号楼于9月29日开盘,为了公平体现客户现场选房顺序,当天下午融科·林语在烟台广播电视大厦进行网络摇号并现场直播,121组客户的选房顺序号已落定,客户可在“号码公布”板块查看自己的选房顺序号。

参加融科·林语网络摇号的除开发商代表外,还有5名客户代表。摇号口令由客户代表王先生发布,每摇一次产生10个选房号码。在主持人介绍了本次网络摇号的流程之后,客户代表王先生发出了摇号口令。在等待1—10号选房顺序号产生的过程中,在场的客户代表们作为融科·林语13号楼的购房者紧张中带着兴奋,期待着自己能赢得幸运号。整个网络摇号过程秩序井然,在每组选房顺序号上都有开发商代表的盖章。当121个选房顺序号落定后,开发商代表盖章后,客户代表也郑重地签上自己的名字。

随着9月23日烟台国际婚博会召开暨烟台开发区天马栈桥的浪漫启用,来自全国各地的50对新人在栈桥喜结连理。9月28日,2011年烟台万华青年集体婚礼又将在天马栈桥绚丽亮相,从而奏响栈桥“爱在万华 缘定山海”主题集体婚礼的主旋律。

万华集体婚礼 在天马栈桥炫丽举行

万华集体婚礼在9月28日上午10点28分准时举行,21位新郎从栈桥“海洋之心”出发,奔跑在“爱的步道”迎娶新娘;21位新娘在“玫瑰音乐广场”接受求爱;新人汇合后乘坐花车通过“万国旗海”浪漫通道,在现场200多名领导嘉宾和亲朋好友的见证下,21对新人携手同行步入万华集体婚礼盛典主会场,奏响“爱在万华 缘定山海”集体婚礼的华美乐章。象征爱情的天马栈桥见证了21对新人的誓言,点亮了烟台充满诗情画意的浪漫。

万象城国庆大放“价” 七天乐不同

为喜迎国庆,回馈新老客户的支持,祥隆万象城·九如曦岸黄金周期间,推出优惠。

一、每日限量3套经理推荐房源可额外优惠3-5万元。非经理推荐房源156-183㎡大户型可额外优惠2万元;83-116㎡小户型可额外优惠1万元。

二、一次性97折,分期99折。

三、黄金周7天,售楼处现场举行温暖客户答谢活动,西点DIY、花式冰点、水果派对、高尔夫……吃喝玩乐每天不同,每天都有新鲜,让客户朋友及家人度过一个愉快的假期。

祥隆万象城·九如曦岸位于莱山区大学正对面,距海仅600米,双拥一湾一城,是城市高端聚集之地。项目总占地面积59.63万平方米,总建筑面积103.94万平方米,集国际商业、高端住宅、城市公寓于一体,是烟台唯一世界级综合体,五星级国际生活城。项目住宅九如曦岸采用全成品高品质集成精装,开创了烟台精装先河。

上月百城住宅均价今年首降 分析称3个月内不会暴跌

上月很可能成为本轮调控的拐点,十大城市均价与上月持平其中6个城市环比下跌。

9月,全国100个城市住宅平均价格为8877元/平方米,与8月相比下降0.03%,其中54个城市价格环比上涨,环比涨跌幅在1%以内的城市数量共有81个。

记者从中国指数研究院提前获悉“2011年9月百城价格指数”上述报告内容,记者统计今年9个月的数据发现,9月100个城市的住宅平均价格今年首次出现下降,且环比上涨的城市有所减少,自今年4月后,房价环比上涨城市数量连续6个月下降。

数据1:百城住宅均价 今年首次下降

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据,2011年9月,全国100个城市住宅平均价格为8877元/平方米,与8月相比下降0.03%,为去年9月以来的首次下降,其中54个城市价格环比上涨。

记者统计,自今年3月份后,房价环比上涨城市数量连续6个月下降,2月份80个,到9月份,100个城市中仅54个城市出现了上涨,而且涨幅较小,环比涨跌幅在1%以内的城市数量共有81个。

记者统计还发现,总体来看,9月100个城市的住宅平均价格今年首次出现下降,且环比上涨的城市有所减少,同时有近六成的城市同比涨幅在缩小,延续了今年以来价格趋稳的态势。

另外,按100个城市住宅价格的中位数计算,全国住宅价格中位数为5950元/平方米,与8月相比也有所下降。

●解析:上月可能成转折点

著名房地产经济学家谢逸枫表示,楼市历经国务院18个月调控,今年首次下降,说明遏制部分城市房价上涨过快趋势的预期效果正在显现。

9月份,很有可能成为本次调控的拐点,百城住宅均价或从上月开始下降,实际上,从目前来看,一线城市已经出现了严重的观望潮,一些购房者现在都已经开始观望,等待房价下跌。

随着调控不断深入,市场将出现越来越多的开发商加入降价保量“行列”,以换取现金作为过冬的“棉袄”。

数据2:十大城市住宅均价 6个下跌

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据,9月十大城市平均价格为15786元/平方米,与8月基本持平。

具体来看,武汉、北京、广州、南京等4个城市价格环比8月上涨,虽然出现了上涨,但涨幅非常小,涨幅皆在0.5%以内,包括上海、深圳、杭州在内的6个城市则出现环比下降,其中重庆(主城区)下降幅度最大,其余5个城市降幅均在1%以内。

今年1月这些城市先后出台限购政策,以上数据表明当地住宅市场价格受政策的影响较大。

相比去年9月份来看,十大城市均出现上涨,平均价格上涨3.45%,其中北京、上海等5个城市涨幅介于1%-5%之间;杭州涨幅最小,为0.58%。

●解析:未来三个月 房价不会暴跌

根据数据统计发现,从成交量的指标看,部分城市成交惨淡和楼市寒冷,与去年同期销售成交量比较,下降幅度达到30%-50%,说明今年传统楼市销售季节“金九变铜九”是锁定的事实。

谢逸枫认为,从9月十大城市房价数据上看,6个城市房价下降和4个城市房价上涨及100个城市房价大部分停涨,但他认为今年房价不会回到2008年。

谢逸枫表示,主要是今年国内外经济环境比2008年要好。由于大部分开发商的资金链相对雄厚和二三线城市限购扩容名单有限,全国600多个二三线城市,限购不到十分之一。

另外,市场上旺盛的刚性需求和改善性需求购买和投资活跃,加上目前通胀率高位震荡,预测明年依然有通胀预期存在,因此,剩余三个月房价不会大幅度暴跌,全年房价保持稳中有降。

楼市情报站

福地隆城

项目预计10月底正式开盘,近期有存3万开盘抵5万的优惠活动,开放工地现场进行实楼实景展示活动。

富顺苑星都

推出特价房源,每平方米优惠100-300元,先到先得,项目最低价6300元/平方米,均价7300元/平方米,全款98按揭99折优惠,交三万抵五万。

天房·檀珑湾

项目二期均价5800元/平方米,近期购房全款9.8折,按揭9.9折优惠。

云顶蓝山

项目近期价格稳定,最低价10000元/平方米,全款购房在9.8折基础上再打9.8折;贷款购房则是9.8折基础上再打9.9折。

瀛洲宁海

项目价格略微上扬,目前销售均价4800元/平方米,全款购买可享9.9折。

听涛花园

价格稳定,目前起价6740元/平方米,均价为8700元/平方米,最高价为13000元/平方米,订房三日之内全款购房9.7折按揭购房9.8折优惠。

弘盛华庭

项目尾盘促销,销售均价4200元/平方米,优惠活动继续,即时购房送装修基金2千,总房价直省1万-3万。

观山名筑

项目近期价格稳定,目前均价2800元/平方米,现在购房享受一次性付款9.6折,按揭9.9折优惠。

北方·月光兰庭

剩余6套左右顶层房源,均价在5800元/平方米左右,购房可减9000元总房款,项目三期四栋房源已经动工,具体推出时间待定。

安德利·迎海花园

项目近期价格稳定,观海房源均价6800元/平方米,非海景房源均价5800元/平方米,近期推出80多平方米的特价房几套,起价4800元/平方米,物业费1.5元/平方米。

鼎城2008

目前房源均价5000元/平方米,其中90平方米以下的,全款9.8折,按揭9.9折,100平方米以上指定户型不打折送小棚。

金桥·澎湖湾

目前项目均价59000元/平方米,其中90平方米以下的,全款9.8折,按揭9.9折,100平方米以上指定户型不打折送小棚。

闫丽君 整理