

价值决定影响力

上周末开始,合肥的气温陡然下降,仿佛从夏季一夜入冬,而挣扎中的合肥楼市也感到了丝丝寒意。作为楼市销售中最引人注目的两个月,九、十月一直是房企全年销量的重中之重。而“金九”刚刚开启,两大龙头房企公布的销售业绩便给传统销售旺季泼了冷水。买方与卖方的拉锯战短期内已经趋于明了,销量下挫已经成为今年的主旋律。而对于纠结中的合肥楼市来说,以价换量已经成为目前房企的无奈选择。

记者 谈正民

## 合肥九月楼市秋意阵阵 金九成色不足,开发商以价换量成首选



服务楼盘:安徽国际金融中心  
姓名:李淑 星座:双子座  
兴趣爱好:旅游,美食,音乐  
人生格言:细节体现品质

本栏目欢迎合肥地产业的帅哥美女来报名,也可接受楼盘推荐,无论您是活跃在前台的销售顾问,还是在办公室默默耕耘,这里都将是您展示自己的舞台。

报名电话:0551-5223802

### ▶ 龙头房企首现双降低迷或持续

房产龙头企业的业绩一向被作为房地产行业的晴雨表,然而从近期公布八月份销量的几家龙头房企来看,房地产行业面临的形势十分不乐观,甚至可以说是山雨欲来。

9月7日晚,保利地产发布公告称,8月份公司实现签约面积52.94万㎡,同比下降36.45%;实现签约金额60.22亿元,同比下降11.99%。而就在两天前,万科公布8月份销售简报显示,8月万科实现销售面积96万㎡,销售金额104.8亿元,同比分别增长5.0%和减少

12.6%。这是今年以来,保利首次出现月度销售面积和销售金额的同比双降,而万科则是首次出现月度销售同比下降。

同样是8月,中海地产的销售业绩被看做是今年迄今最为惨淡的一个月。该公司在中秋节期间发布的公告显示,中海地产实现合约销售44.5亿港元,同比下跌11%,环比下跌45%,销售面积和销售金额双双下跌。

其实,这只是雪上加霜的三瓢冷水。对比各大房企过往几个月的“成绩

单”,房企业绩分化、销售下滑几乎成了今年的主旋律。比如7月,相当一部分企业销售业绩环比出现大幅下滑,其中保利、中海跌幅达到40%以上,绿城和万科跌幅也超过30%。

虽然7月份市场进入传统淡季,销售下滑也在情理之中,但今年各大企业跌幅之大着实出人意料。中国房产信息集团分析师杨晨青指出,今年7月和去年7月市场环境相似,但从数据对比上看,去年这些企业在进入淡季之初的状况明显好于今年。

### ▶ 合肥楼市“金九”或成“铁九”

365地产家居网数据研究中心统计显示,9月11日-9月16日期间,合肥市共成交住宅类商品房704套,较上上周1001套的周备案下跌29.67%,为近七周的最低谷。把住宅成交周数据转换成六天的日备案量来看,合肥日均销售量为117套,较之上上周147套的日卖房量下

跌了30套,跌幅达20.41%。合肥学院房地产研究所副所长凌斌表示,合肥楼市的低迷态势恐怕会持续到今年年底。

从区属的销售中可以看到,上周合肥虽然只有六天的销售数据,但是蜀山区和高新区仍然周环比出现上涨的现象,其中蜀山区商品房的销售量不断攀

升使得成交近200套,已经连续两周销量位居九区之首。即便如此,与去年同期相比销量下滑也有近两成,而与八月份相比,蜀山区的销量也未见增长,而其一万余套的库存量则占据了全市库存量的四分之一,按照目前的交易量,去库存周期达到了14个月。

### ▶ 开发商以价换量成首选

面对如此严峻的形式,房产开发企业也逐渐开始加大推盘促销力度,力图抓住这一黄金时机走量回笼资金。一

位开发企业负责人表示,之前房产企业对于调控政策松动抱有较大期望,一直在赌政策松动,但从目前来看,政策到明年上半年都很难放松,再撑下去等于把机会拱手让给他人。

据不完全统计,仅上周末两天,合肥就有14家楼盘推盘入市,而诸如品鉴会、转盘大抽奖、海选等招揽人气的周末活动更是多达30场之多。

而与推量相对的是,各家楼盘的优惠促销活动也纷纭上演,记者在合肥市

物价局网站随机查看了几家楼盘的备案价格,发现几家楼盘的备案价均有小幅调整。而合肥北城某大盘4000元/㎡的价格更是创造了开盘4天6500人认筹的奇迹。

世联地产安徽区域总经理黄传伟说,“预计今年的‘金九’楼市,将成为打破观望的开端。供应层面的发力,将有效提升购房者的置业热情,尤其是价格策略上的让步或将直接拉动楼市成交量。”

一位业内人士表示,由于开发商很忌讳“降价潮”这样的表述,因此在房价调整初期,并不会像老百姓所期望的那样,在市面上看到“降价”促销的字眼,隐形的“暗降”将成主流。



### 一周热盘

项目名称:华润·橡树湾  
楼盘地址:临泉路与肥西路交口向东50米  
开发商:华润置地(合肥)有限公司  
区位指数:★★★★☆  
实力指数:★★★★  
合理指数:★★★★  
便捷指数:★★★★☆

项目概况:华润橡树湾坐落于合肥庐阳区临泉路与肥西路交口,占地433亩,总建筑面积70万方。项目容积率仅为2.8,强调住宅品质,融合古典与现代的建筑元素,布局错落有致,层次多变,是集livingmall、商业风情街及高档住宅为一体的都市综合体,是安徽最具示范效应复合型社区。

周边配套:橡树湾地处距离城市中心2公里,紧贴地铁路线,交通便利;距离高端商务区仅0.5公里,配套成熟。小区配套中小学、南国花园小学、新庄小学、36中、寿春中学、庐阳中学等校区,项目的西南方向为规划中的森林公园,离两大城市水库仅1公里,拥有城市最宝贵的生态资源。

