

价值决定影响力



年终岁末,眼瞅着成交量持续、稳定地逐月下滑,让任志强这样的房地产领军人物都发出了“开发商很快就只剩下裤衩”的感慨。一个地方政府的救市措施在24小时内就被迫禁止,也浇灭了开发商期待政策转向的最后一丝希望。至此,开发商真的着急了。

“甩卖”、“优惠”、“团购价”、“送装修”等消息在近期集中爆发。开发商的大幅让利引来了众多的购房者。业内人士预计,随着“金九银十”的破灭,开发商将认清降价才是最后的救命稻草,消费者出手购房的最佳时机或将会随之出现。

记者 谈正民

楼市送走“金九银十” 刚需或迎购房最佳时机

『金九银十』成远去的背影

日前,国家统计局公布了9月份70个大中城市住宅销售价格指数,价格环比下降的城市有17个,持平的城市有29个。环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。更为关键的是,作为国内楼市风向标的北京、上海、深圳、广州等一线城市的房价环比较再次全面持平停涨,这已经是四大一线城市连续第三个月处于环比停涨的状态。与一线城市相同的是,合肥市9月份房价环比持平,买房必涨的神话已经被打破。

刚刚过去的一周,合肥楼市以“量价齐跌”给“金九银十”做了暗淡的收尾。据365地产家居网数据研究中心统计,10月23日-10月29日期间合肥市共成交住宅类商品房1117套,成交商业类商品房147

套,成交办公类商品房62套。从销售数据可以看出,上周合肥市住宅类商品房的销售量为1117套,较之上周销售量的1131套下跌了14套,跌幅达1.24%。上周合肥市住宅类商品房的销售均价为6743.72元/㎡,较之上周的6996.62元/㎡下跌了252.90元/㎡,跌幅达3.61%。

虽然过去的三周合肥楼市销量均稳定在1000套左右,但这并不是一个多么给力的数据。“销量连续三周‘破千’”主要是由于这段时间供应量较八月份有了明显增加,迫于年底资金压力,大量纯新盘纷纷上市。”合肥学院房地产研究所副所长凌斌表示。而一向被称为“金九”的9月份,合肥住宅销售4242套,同比下滑近10%。

『三座大山』迫降房价

随着“金九银十”的散去,楼市价格下调的窗口更加明晰,开发商集体抢收“三五斗”的需求日益迫切。

作为资金密集型产业,开发商们未能如愿“开源”,进入三季度后,他们的钱袋子正在迅速地干瘪下去。截至本月25日,万科、招商、金地三季报已相继出炉,三大房企营业收入总和150.4亿元,和今年第二季度三家企业净收20.86亿的“好收成”相比,第三季度“歉收”,净利润只有12.31亿。保利地产虽然没有发布三季度报告,但从其已公布的各月业绩报告看,三季度实现签约销售金额为178.2亿元,环比

下降30%,同比下降9.3%。开发商们未能如愿“节流”的同时,负债上升和财务成本却日渐高企。据世联地产统计,2011年中期上市房企资产负债率71.28%,同比增长5.23%。同期上市房企财务费用占到营业总收入的2.49%,同比大幅上升了26.4%。

而更重要的是,年关将近,销售目标、财务压力接踵而来。世联地产市场咨询与战略研究中心总监王波表示,开发商们正在面临资金的节点压力:该还银行的贷款要结算了,工程款、各项税费和土地价款等。

“开源”无门、“节流”无望、年关将至,“三座大山”下,对资金的需求将倒逼开发商展开入冬前的抢收。

购房最佳时机或来临

10月最后一周,合肥有4家住宅楼盘推出新品,其中位于二环内的某品质楼盘首次开盘,5600元/㎡的起价吸引了近千名买房人前来购房。同样的火爆场景也出现在了东部一大型楼盘的开盘现场,现场人潮涌动,以一口价4950元/㎡的优惠力度,短短1小时成功抢购250套房源。而一向以居住品质著称的政务区,楼盘也纷纷出现了大幅让利促销现象,更有楼盘直接每平方米降价千元。

在楼市寒流下,合肥楼市的价格已经悄然松动。“楼市的底部到底在哪儿?我想没有人能给出标准答案。但是可以肯定一点,今年底到明年一季度,都是购房者抄底的好时机。”某房地产顾问有限

公司负责人表示,年底的资金需求必定迫使一些开发商降价保量,年底将是开发商最难过的关头,翻过去就会有有所好转。他还认为,年内购房者完全可以趁开发商抢收的关头,适时出手。

而另一位业内人士则表示,“买涨不买跌其实是个误区,淡市或许更是买房的最好时机,因为你有足够的时间和理性去挑选。”因此,淡市的时候更需要百分之百地留心观察,不要一味地望着、坐着、闲着、等着。除了层出不穷的楼市政策要大概了解外,五花八门的房源更要分门别类筛选,对符合需求的楼盘要实地多勘察,目标楼盘的动态信息更要随时关注,做到胸有成竹,当各种条件都满足你的心理预期时,该出手时就出手,稳准狠抢到心仪的房源。

“房企的资金压力有多大就意味着房价的折扣能有多大。11月将是开发商年底抢收的最关键时期,也是最后机会,价格策略应该都会集中在这个月释放。到12月,回款肯定是来不及了。”这位业内人士最后表示。

中环全景式购物中心 即将开业

18栋新古典主义风格高层建筑、2栋国际公寓、8000平方米唯美艺术馆、25万平方米全景式购物中心、10万平方米主题酒店、高级商务写字楼……在城市的西南方向,这些数字所描述的一座新城正以梦想般的速度“长出”地表。

中环城则首次提出了“城市融合体”的概念,将文化艺术领域的精髓融入其中,8000平方米的中环城艺术馆也许是对这样梦想最好的注解,在中环购物中心的工地旁,这座由水立方团队打造的艺术馆已经不断吸引好奇的市民前往参观,这也是全国目前唯一一座在商业地产中建筑的艺术馆。

随着中环购物中心开业的日益临近,目前所有签约商户都已经进入装修收尾阶段。未来的中环购物中心将拥有所有消费者需要的各种业态。“大润发超市、中影·国际影城、八分贝KTV、国美电器、宅世纪电玩城、奇乐儿童主题公园、肯德基、屈臣氏、云顶桌球、蜀王·贵人香等各种餐饮、休闲服饰以及艺术馆,中环购物中心的华彩绽放将填补合肥西南片区综合商业的空白。”而为了成功打造消费者喜欢的体验式购物中心,中环购物中心项目对商家的实力、主力店和零售店配比、业态种类配比都有详细筹划,对商家未来的发展也有完善计划。

目前中环购物中心已经全面进入开业筹备阶段,除了会投入数百万的促销政策,还斥巨资精心策划了连续三天不同元素、不同主题的嘉年华系列活动,到时,只要来到中环购物中心,在享受优惠的同时还能获得不一样的购物体验,异域风情秀、中环音乐节、国际电影汇、世界美食风、神奇魔幻夜等等,更有神秘巨星领衔开业,力求将中环购物中心打造成为全合肥人民的节日,成为2011年底合肥最盛大的狂欢派对。

宝业成立业主沟通平台

10月29日上午,位于长江东路与东二环交叉口的宝业·东城广场营销中心人头攒动、热闹非凡,这样火爆的场面缘于宝业集团宝业会的成立仪式。宝业集团的老业主、意向客户及新闻媒体朋友上千人应邀出席了活动仪式。

据宝业集团相关负责人介绍,宝业集团在合肥已相继开发了宝业·城市绿苑,宝业·家纺广场,宝业·桐城绿苑,宝业·东城广场,几千户业主,上万居民已入住各小区。

宝业集团在宝业·东城广场首批住宅产品面市之际,精心组织并启动宝业会仪式,目的在于将所有的宝业业主及关注宝业的朋友紧紧联系在一起,组成一个幸福的大家庭。

宝业会致力于构建宝业集团与关心、关注宝业集团的客户及社会各界沟通联系的一个平台,并且通过整合宝业集团内部的资源及社会各界的优质资源,竭诚为客户实现置业梦想提供全程服务,为会员理想的实现提供支持。通过加入宝业会,会员可接受宝业会邀请,参加宝业会组织举办的各类活动;可免费获得宝业会会刊;可提前收到宝业集团新项目的相关资料;可在宝业会的安排下优先参观宝业项目现场及销售示范单位;更有在宝业·东城广场项目开盘时享受房价款的优惠等等。

据了解,作为33万平方米城市综合体,宝业·东城广场囊括品质住宅、5A写字楼、酒店式公寓、一站式Shopping Mall、休闲娱乐中心等业态,集居住、办公、购物、休闲、娱乐等多功能为一体。作为首批入市产品——95-28平方米高品质市政供暖住宅,即将全城首发。

目前,通过加入宝业会、办理会员卡,在宝业·东城广场首批次产品开盘时,当期成功购房可享受超值优惠。

