

年末本是一年中开发商最悠闲、最美好的时光,全年销售任务完成,有丰厚的年终奖可以去期望,还有各种作为奖励或公司福利的旅游……可记者近日却从南京多家房产公司获悉,春节前夕,楼市却淡季不淡,不少开发公司还在加班加点、积极准备等春节一过马上开盘。

南京楼市自2000年以来最为繁忙、最为暗潮汹涌的春节楼市正在悄悄地到来。

是有点怪!



漫画 俞晓莉

怪事一:满头大汗赶工期

最明显的一个变化是追赶工期,这一些希望抢在春节前后推房开发商的做法。位于城北新尧新城的盈嘉香榭湾,一位近期刚去看过硬盘的购房者表示,在楼盘现场,他就听见开发商工作人员正在督促工程处加紧追赶工期,以便尽快开盘。而市场的反应也最终证明,这家开发商南京盈嘉恒升实业有限公司的选择比较明智。据了解,该项目近期认购,认购当天销售量就超过当期推房总量的70%。由此看来,积极“备战”收到的成果确实不算小。

除追赶楼盘整体工期外,开放样板间也是楼盘上市前期一个很关键的节点。因为很简单,楼盘总的工期赶不上,比如小高层不出地面不给领销售许可证,不封顶不能贷款,开发商拿不着全部房款;而样板间不出来,能不能吸引购房者前来购买、营造热销氛围带动后期销售都是问题。位于新街口黄金地段的凯润金城,为了能够配合项目春节后推出最后一栋酒店式公寓,开发商赶在1月中旬就推出了样板间。据消息灵通人士透露,为加快备战节奏,样板间赶得很急,不过,实际效果却非常明显。据开发商大发凯润金城企划经理任慧透露,目前到样板房参观的意向客户达到了40组以上,而电话咨询的就更多。

怪事二:低声下气搞优惠

除了赶工推盘、提前排号,时下楼市中半遮半掩打折促销的楼盘越来越多。位于城北小桃园凯鸿隼府高调宣布,将针对春节进行“特惠惠”活动,所有在售房源均给予2%的总价优惠。折扣后最高优惠可达7万元。

事实上,推出类似优惠幅度的楼盘早已相当普遍。位于城东徐庄软件园翡翠屏紫气钟山,目前80home小户型楼盘,一律97折对外销售,总房价再减4000元;电梯洋房则一律96折销售。甚至有人士表示,该楼盘洋房最低94折即能买到。记者粗略计算了一下,按照目前该盘1.4万元/平方米的销售

均价,一套120平方米的洋房,总价能优惠10万元左右。在江北和江宁,这种优惠则更为普遍,93折、95折大行其道。位于江北珠江镇上的雨山美地,目前针对一次性付款客户93折,按揭95折优惠,一套房比之前省了三四万元。

少则数千元,多则十几万元的打折促销重现楼市,且呈现逐步蔓延之势。这与不少楼盘地基都没打好就急着排号,赶工期以加速开盘形成有趣的呼应。

以往的春节楼市,虽然许多楼盘售楼处都派人轮流值班,但并不指望有什么实际斩获,有的开发商甚至春节前半个月就整体放假了。

记者今年又找到了这家几年前曾经公司整体大放假的开发商,却发现其销售负责人一点都不悠闲,不仅坚守岗位,还真的有不少事。原来这家公司2010年要同时推出三个项目,“上半年楼市形势应该不会大变,这期间是推盘的好时机。目前我们正在做一些准备工作,特别是客户积累这一块,为年后推盘蓄水。”楼盘销售人员如是说。

一位业内人士告诉记者,开发商都对政策风向十分敏感,不是年底的税收政策调整对楼市有什么大影响,关键是近期的信贷政策,比如存款准备金率上调意味着银行可贷资金减少,比如加息预期强烈,可能比预测提早降临,这些都让开发商十分不安。“银行一收紧贷款,房贷也难幸免,以现在的高房价,有多少客户不依赖贷款就能买房?”

他向记者透露,现在业内一般预测是,春节过后等不到5—6月就会开始加息,楼市风向可能要变,这个时间还有可能提前。所以南京楼盘只要是原本想在2010年开盘的,能提前的都要提前到3—4月。在江北一家房企做营销策划的张经理表示,自己最近的体会是“年底突然忙了起来,一切与年后销售相关的事都提前了,总之就是为春节后赶紧推房做准备。

本报记者 李汇丰 杨连双 孙洁

得虎头者

“加推”“排号”“打折”“特惠”成为年关楼市的热门词。《金陵市》调查发现,全市近40家楼盘备战春节档,赶在春节前后提前排号、公开售楼处,加推房源,抢占虎头高地。而一些暂时没有房源推出的项目,也在积极布局节后,“保险起见,最好春节过后立马开盘”。

异常骚动的虎年开头,隐藏着一年楼市难测的纹理。而对明年上半年有购房需求的市民来说,春节是看房好时机。

本版采写 刘果 杨连双 文涛 费婕 李汇丰

》猛攻贺岁档

江宁:六七家楼盘2月推房

近一阶段,因为个别楼盘均价过万,使得江宁关注度极高。然而,纵观市场整体表现,这一现象究竟是是个别开发商年末的最后疯狂,还是真的开启新年的好头?业内看空者似乎更多一些。

在记者看来,百家湖足以担当起江宁价格标杆。只是,2010年的头一个月,这种标杆效应被过度强化了。元旦过后,板块内的21世纪国际公寓和江宁一号两个地铁盘先后推出新房源,前者均价11000元/平方米,后者均价12600元/平方米,相较前一批房源的价格涨幅均在40%以上。这还不算最高,百家湖国际花园在售房源号称13000元/平方米起。

由于近期江宁在售公寓项目比

较少,这几个热点楼盘的新价格自然引起了格外关注。价格效应急剧升温。一时间,江宁房价“过万”频频见诸报端,以致个别楼盘的抬价行为为不知不觉中被放大了江宁楼市的普遍现象。

事实上,江宁其他区域楼盘的表现却较低调,例如,上坊板块的武夷水岸花园和世纪东山花园两个楼盘,价格较前两个月不仅没有明显上涨,而且打出了优惠。前者针对不同户型每套让利2888—8000元不等,后者则直接加送车位。

不少开发商坦言,去年形成的追涨的恐慌性购房浪潮已过,降温已成必然,同时,2009年严重的供求失衡,今年也不可能再出现。数据

显示,2009年江宁上市量130万平方米左右,2010年上市量预计220万平方米左右。

2月江宁预计有六七家楼盘新推房源。与当前两房和三房产品占主流的产品结构不同,新增房源以小户型为主,比如,东渡国际青年城最后一栋MINI公馆即将开盘,以38—54平方米小户型为主;亚都天元居艾尚组团主力户型在40—60平方米;合家春天还有一批30—50平方米的单身公寓等。

据透露,由于多是小户型,开发商的心理价格可能相对高些,部分项目预计接近万元平方米。同时也因为前期认购并不理想,这中间不乏1月延迟开盘的项目。

城东:售楼处未开蓄水先行

售楼处还没建好,就急着排号试水;连续推盘接受预约,一拿到证就开盘销售;一律96折销售,实际成交价却低至94折。城东板块虽然楼盘不多,但几家楼盘已瞄上春节档,准备在虎年之初捞足一票。

上周六(1月23日),位于徐庄软件园的紫金东郡公开接受客户排号。首次推出的1号楼、2号楼共70套房源,有90—160平方米的电梯洋房,也有180—300平方米的叠加别墅。但据记者了解,该楼盘的排号活动是在辰龙广场的体验中心进行,紫金东郡楼盘现场的售楼处目前还没有建好,整个项目的建设目前处

于挖地基阶段。开发商介绍,楼盘施工将在春节后全面启动,满足销售许可条件后会尽快正式领证开盘。无独有偶,仙林新盘望燕名居的售楼处也正在建设中,但位于邮电大学内的临时接待地点已经开始接受客户预约,销售现场明确表示,项目将在春节前首次开盘,产品以90平方米、100平方米为主。

而同处仙林大学城的高科诚品城,虽然前期房源已所剩不多,但在售楼处已可以对下一批房源先行选房预约。开发商介绍,最快春节后会正式推出。

“急于排号或接受预约,不外乎

是新盘想试水市场,对客户摸底;另一方面,也不排除有些企业对市场走势判断不明,想趁势走货。”一位开发商告诉记者,以往此时大多数开发商都在静候春节,提前一个月就放假了,但基于以上各种原因,今年此时大多数房企仍在辛勤耕耘。事实上,除了急于将新房源推向市场,还有一些楼盘推出了力度较大的打折活动。其中,地处徐庄软件园的翠屏紫气钟山,一批“80home”小户型房源,一律97折销售,并在总房款上再有减少;花园洋房项目,则一律96折对外销售,甚至有购房者表示最低拿到了94折。

楼盘名	目前动态	开盘时间	户型套数	预计价格
河西				
栖霞	售楼处即将公开	3月	50—70平米的一房、两房(酒店式公寓),100—140平米的三房、四房,共400多套	
融侨中央花园玫瑰纪	已经对外公开	3月	148套花园洋房,面积160—215平米。	2.2万—2.5万/平米
碧瑶花园	二期升级售楼处近期已公开	4月	200多套有电梯多层和小高层,以100平米左右精装两房、140—150平米精装修三房为主	2万元/平米
五矿御江金城	龙江新城市广场品牌展示中心已开放	5月	88平米、130—180平米以及200—200平米左右、300平米左右左联排别墅、200—400平米跃层待售	
和府奥园		5月	8栋15—18的高层,主打90平米以下两房,部分120平米左右三房以及37—70平米酒店式公寓	
中海凤凰熙岸	样板示范区年后公开	5—6月	100平米两房,140平米三房和180平米四房。	2.5万元/平米以上

楼盘名	目前动态	开盘时间	户型套数	预计价格
江宁				
21世纪国际公寓	二期新开盘	在售	80—110平方米两房和39—68平方米的单身公寓	1.1万元/平米
高尔夫国际花园	接受预订	即将开盘	月底推出66套房源,面积114—136平方米	9000元/平米
武夷水岸家园	有优惠	在售	在售几千套90—130平方米两房、三房	7300—7500元/平米
世纪东山花园	购房送车位	在售	80—160平方米的两房、三房和四房	8085元/平米
伴山香梅园	已公开	在售	联排别墅,190、228平方米	13000元/平米
颐和南园	接受咨询	2月份	推出三期房源,为20余套联排别墅,面积230—280平方米	待定
东渡国际青年城	接受预订	春节前后	MINI公馆,496套小户型,38—54平方米	待定
亚都天元居		春节后	新组团艾尚,300套酒店式公寓,主力户型在40—60平方米;少量70、80平方米房源,可能精装修	待定
合家春天		春节后	4—7层位单身公寓,200套左右,面积30—50平方米	待定
金陵天成	接受咨询	春节后	精装酒店式公寓约300套,面积50平方米	待定
瑞鸣名邸	售楼处已公开	春节前后	100余套新房源,65—135平方米	待定

得天下

想买房的来看七大板块贺岁档

》布局春节后

河西:“囤房”?别开玩笑!

河西中部进入尾声,南部逐步启动,加上供求关系日益紧张,在河西只要有楼盘上市都显得珍贵。部分板块开发商着急上马赶工期的心态在这里要平和很多,但少数“囤房”已久的开发商也坐不住了,近期已开始着手蓄水,纷纷打算在春节后加紧出货。

据悉,不少楼盘的上市时间表就安排在3月。星语华府目前在售20号楼,还剩几套,面积145—150平方米不等,均价18500元/平方米。预计3月还将推出一批90—140平方米新房。紧邻该盘的栖霞,是栖霞建设在河西的首个项目,记者在现场看到5栋高层现已

封顶,售楼处装修已完成,据称年后将以准现房形式发售,预计2万元/平方米。融侨中央花园低密度花园洋房几经升级终于也要露面,预计3月左右推出148套花园洋房,160—215平方米,预计2.2万—2.5万元/平方米。

“金三”之后就是“银四”。碧瑶花园二期升级后的售楼处已在近期对外开放,主推2栋5层带电梯多层,7栋9—10层的小高层,以100平方米左右两房、140—150平方米三房为主。

5月,河西的几大重量级项目有望登场,价格将直冲2万。五矿御江金城规划有高层、小高层、别墅、LOFT、商业等多元化物业形

城中:提档升级战“金三”

城中目前在售的项目所剩房源都不多,共有四个项目计划在春节后推出新房源。其中,凯润金城1月17日公开了03栋的5套样板间。开发商表示他们近期一直在赶工期,目前样板间虽然没做好

了,03栋的外立面以及楼下的景观等都还没来得及做。开发商表示新房源层高、装修标准都高于前一批房源,价格会进行上调。金

基月亮湾不久前将前期剩余房源的价格调高了,报价达到了2.1万元/平方米。

城南城北:新盘酝酿挑大梁

城南由于房源少,目前主要在售楼盘有雅居乐花园,该项目1月推出了一批新房源,目前正在加推“峰汇”18号楼的两房三房。目前,城南计划在春节后推出新房源的两家。时光国际近期推出了四期的压轴景观房,都是120平方米以上的大户型,该项目2栋新房源将在春节后推出。君悦湖滨花园最后一栋酒店式公寓迟迟未开,开发

商表示将在春节后上市。

与此类似的是城北板块,不久前刚“开门红”的盈嘉香榭湾,目前已销售大半。大发·凯鸿隼府目前还剩少量小高层房源。不过,该项目在1月25日推出了新春“特惠惠”活动,所有在售房源均给予2%的总价优惠,最高折扣可达7万元。

春节后,位于下关区建宁路玉

》延伸阅读

政策调控日趋细化各地楼市一日一变

在上周(1月18日—1月24日),除站上风口浪尖的海南楼市市热度不减外,另一则新闻——南宁将取消预售制度的消息一出,便引来全国上下的共同关注。这也是中国房地产市场自1994年建立预售许可制度以来,在新形势下的一次尝试。

而在杭州,自前一周一周出现成交连续四周下滑后的首度上扬后,上周的杭城楼市成交数据再度下跌。

放眼全国市场,在上周监测的33个城市中,有10个城市楼市成交面积环比上升,不到总城市的1/3。其中涨幅最大的当属海口,一周内环比上涨竟达到不可思议的107.77%。而在10个重点监测的城市中,南京、北京成交面积环比涨幅超过50%,但成交面积环比下跌的5个重点城市中,仅重庆的环比跌幅在10%之内。

在新增供应方面,上周杭州主城区共有3个项目取得预售许可证,总供应量为304套,5579万平方米。上市量最大的是位于丁桥板块的上东城二期——上东臻品公寓,共推出168套房源,拟售均价为12580元/平方米。

此外,城开御园和长发都市羲和年前就已拿到预售许可证,不过,开发商将赶在“金三银四”上市。定位为科技住宅的城开御园准备在近期公开材料展示间,长发都市羲和则有意愿做成精装修,进一步提高产品档次。

此外,城开御园和长发都市羲和年前就已拿到预售许可证,不过,开发商将赶在“金三银四”上市。定位为科技住宅的城开御园准备在近期公开材料展示间,长发都市羲和则有意愿做成精装修,进一步提高产品档次。

上周的楼市存量房源面积环比继续出现小幅下跌。截至2010年1月24日,可售房屋套数和可售房屋面积分别为11571套和193.93万平方米,可售套数环比微幅下降0.81%,可售面积环比小幅下跌0.04%。

另外值得关注的是,进入2010年后,楼市情形急转直下,成交量不尽如人意,但据初步统计,杭州从眼下到春节,或将开盘的项目约有十个。其中雅戈尔·西溪晴雪、西溪海等新盘将初次开盘,而一些人气楼盘如金隅·观澜时代、广宇·上东城等也有望推出新房源。

传统淡季,加上调控政策频出,1月楼市本该一片冷清。但从重庆传来的消息,政策调控日趋细化,“促销大战”重现成都楼市。元旦起至今,分别有华侨城纯水岸208区、三利宅院福邸、金马国际体育城月映长滩、洛森堡、银城归墅等别墅项目推新,6个项目的销售情况都较为乐观。趁着2010年的新增供应大军还未来临,不少别墅项目都选择了在春节前大搞促销,最明显的特点就是优惠大、花样多。

北京选择在春节前后开盘的项目不少,仅昌平就有六个。而在苏州,目前已知春节后开盘项目也达到了12个。

2010年的楼市必将又是变幻莫测的一年,如何抓住一切商机,占据“闹市场”为开发商最为关注的问题。随着虎年的到来,开发商们都想在新的年头“虎虎生威”。

本报综合