

忙着年前的活、操着节后的心

一月东营房企闲不住

本报记者:高宇

忙到除夕,只为尽心尽责

随着楼市逐渐回暖,在春节来临之际各开发商冲刺销量,楼价钜惠、春节特惠等营销手段不绝于耳。同时,开发商也开始准备新一年的营销策略,记者走访发现2015年又有不少楼盘会推出新项目,楼盘新盘齐发,开发商们已经走在忙碌的路上。

正如大多数人所说,去年楼市整体不容乐观,不管是本地楼盘还是外地楼盘,销售量一直都不佳,“进入10月份以后随着新政策落地以及央行降息,给予了楼市很大活力,压抑许久的楼市忽然得到了释放,进而接连创下了日销量奇迹,眼看也快过年了,我们加班加点希望能够抓住这个机会,给自己冲销量。”东城一置业经理告诉记者。

据记者了解,过年前夕开发商工作反而更多,为销售冲量列出了一系列优惠举措后,看房人数也明显上升,名佳花园交5万抵10万,复式交10万抵25万;香桥郡更是推出了18万住别墅的优惠活动,此外东辰清风港也推出了总价直降11万元的钜惠;魅力熙郡买一套送一,海纳城、恒大黄河生态城、西苑丽景等楼盘的低首付优惠活动,真是一波未平一波又起,让购房者过足了瘾。

“今年28号放假,不过打算晚回家两天,”一位经理告诉记者,“任务没有完成年也过得不舒服,主动加加班,多卖一套少一套,尽心尽责就好。”无独有偶,一直推广动作不断的某知名本土房企不少工作人员也将忙到除夕左右。“在春节前最后一两周,多数项目在卖的房企会坚持到除夕,处于展示状态的楼盘大多只留下销售人员轮班,”有房企工作人员这样表示,“春节期间,多数楼盘售楼处或多或少会放假,部分售楼处假期不打烊”。

新盘登场,营销策略重在创新

据统计,春节后陆续有房企推出新项目,水城庄园文景城、长安泰美御苑、胜建花苑、花半里、万达时代广场、炫特区等都有望推出新房源,业内人士分析,除个别楼盘外,多数楼盘大多会延续去年12月的优惠政策。东城一位策划经理告诉记者:“本来打算今年推出的新楼盘也排在了年后开盘,不敢动的原因主要还是市场不够明朗,今年的在售楼盘已经有了很大的优惠,但也没有吸引太多购房者前来置业,在新的一年里营销策略上我们下足了力气,营销策划的创新是明年开发商竞争的重头戏。”

不少人质疑,春节之后楼市会怎样?有业内人士表示,从目前市场态势来看,冰火两重天的格局已然形成:一部分性价比较高的商品房成交量可观,但多数在售售楼盘则是门可罗雀,这一态势可能将保持至节后,也形成了节前各家房企忙闲不一。现在楼市成交量依然在高位运行,但对房价是否已经触底,市场争论还是比较大,在供应量持续放量后,处理不好或许还会出现僵持的局面,在这样的形势下房价依然是个未知数。

东营商业副中心全面崛起

万坤国际助力西郊现代服务区配套再升级

万坤国际五金建材家居广场,是由中国产业投资联盟副主席单位—北京万坤集团投资、山东万坤置业有限公司开发。

项目周边市场及配套,目前有水岸华庭高级别墅区、汽车4S店商贸园、百货大楼、蓝海禧华大酒店、胜利油田中心医院、西苑丽景、宝德汽车服务中心、东营西郊政务大厅、中凯国际汽车城、胜利油田一中(北大附中合办)、金辰金鼎国际大厦、润景国际大厦,万坤的入驻将全方位提升西郊服务区配套服务。

随着国家黄蓝两大战略,西郊现代服务区强大的经济辐射能力,促使更多的实业、服务、商贸企业在这里落户。西郊现代服务区的发展,证明了西郊正一步步的实现它作为省重点园区的战略地位。大型汽车产业链的建设和建材园的完善,西郊蓄势崛起,这意味着将独立拥有教育、医疗、商业综合等配套,生活便捷,交通便利,逐渐成为东营城西蓄势崛起的新商圈!

万坤国际五金建材家居广场是2012、2013年山东省重点规划项目,2012、2013年中国东营重点规划项目,地处东营市北二路与西六路交叉口,紧邻荣乌高速与黄三角立体物流交通网络紧密相连,由北京万坤投资有限公司斥10亿元巨资倾力打造,占地200亩,建筑面积约30万平方米。

万坤依靠西郊商圈将成为东营品类最全、商品最多、档次最高、配套齐全的一站式购物中心,必定成为鲁北地区家居行业的战略枢纽。



五校十区 十万客群
商业掘金旺地



金达源·时代广场位于东营市中心城区,黄河路与华山路交汇处,总建筑面积3.8万平方米。项目紧邻东营职业学院、蓝海职业学校以及科瑞小区、锦苑社区等大型成熟片区。项目将依托周边“五校十区,十万客群”,打造成集居住、购物、餐饮、商务、休闲、娱乐等于一体的高品质大学城市综合体。

1. 城市中轴,财富方向

项目地处东、西城中轴黄金旺地,代表了未来城市发展方向,毗邻主干道黄河路,交通便捷,多元化立体交通串起财富,催生商机,引领未来财富方向。

2. 揽五校十区,抢财富先机

有人的地方就有财气!项目地处学区绝版地段,东营职业学院、蓝海职业学校以及金山社区、锦苑社区等大型成熟社区遍布周边。五校十区,十万客群,汇聚人流、物流、财富流,抢占巅峰财富机遇!

多元产品 立体投资
撬起中心城区投资价值之王

1. 绝版学区旺铺,铺铺生金!

70-500m²金街旺铺,4.8米超高层高,铺铺沿街,铺铺生金,依托东营职业学院、蓝海职业学校以及周边大型成熟生活社区,汇聚财富,催生商机。

2. 40-60m²精品公寓,全能百变,宜商宜住宜办公

40-60m²精品公寓,自由组合、全能百变,全面满足个人居住、创意办公、投资出租等多种置业需求,宜商宜住宜办公!

3. 国际5A标准,办公与世界同步

国际5A智能系统,办公更加智能、便捷、高效;国际化变风量空调系统,配合幕墙排风与新风,多效杀菌确保良好的空气质量;LOW-E中空玻璃幕墙,创造舒适办公环境,呈现国际化商务质感,显示商务尊崇。

升值无限,大有钱途

项目占据未来中心城区人口最密集、人流量最大、最具发展前景的学区绝版地段,依托五校十区,十万客群,立体化交通、多元化产品的综合优势,必将成为东营最具价值的掘金宝地,升值潜力无可估量。

顾云昌:上半年或可看到房地产软着陆

2014年楼市开始进入了白银时代,白银时代和黄金时代的最大区别就是市场的状态发生了很大变化。原来是卖方市场,现在全国都进入了买方市场。买方市场的特征就是竞争加剧、洗牌加快、利润减薄。

现在每年大概1万多个中小型房地产企业消亡,三年前8万多家房地产开发企业,现在大概只有5万多家,很多中小型开发商不见了。大型房地产企业虽然越来越强大,但利润也在减薄。房地产行业告别了暴利,告别了高额利润,这就是白银时代的特征。

新常态下国内经济面临经济增速的换挡期,产业调整的阵痛期,前期政策的消化期。所谓前期政策消化期就是原来4万亿强刺激政策带来的后遗症现在明显显现。为什么现在房地产待售的库存这么

大?这和2008、2009年推出的4万亿强刺激政策有关系。国家大力提高投资规模,地方政府的钱主要来自卖地,或者用土地抵押向银行借贷。地方政府卖地的积极性空前提高,土地卖得多住宅产品就开发得多,但是市场的需求并不是无止境的。

现在是产能过剩相对严重,产能过剩和产能消化不足有关系,产能消化和房地产业有关系。房地产消化得快对产能消化有好处,如果房地产消化慢,那国内产能过剩会越来越严重。实际上稳定住房消费和产能过剩是有密切关系的,因为房地产关系到几十个行业。

国家现在的投资当中,制造业占了很大一部分,制造业几十个行业的投资都和房地产有关系,所以这种产能过剩和房地产的消化放慢有密切关系。所以消化产能过剩,稳定投资规模,都和住房消费密切

相关。所以要稳定住房消费。

住房消费主要包括两种,一种是买房,一种是租房。我认为过去提出遏制投资性住房是不大妥当的。如果房价上涨过快,遏制投机性需求还可以,但是现在的情况,再提遏制投资性需求就没有道理了。

现在要稳定住房消费,既包含买房消费又包含租房消费,所以投资性需求应该被鼓励而不是被遏制。所以要真正稳定住房消费,就必须对这个政策进行调整。让投资住房的人在收益上有保障,起码超过银行存款,这样才能稳定消费。所以光说稳定住房消费一句话还不行,还要有一些措施。

2015年国家在宏观经济方面的政策,一个是积极的财政政策,一个是稳健的货币政策。现在整个经济下行还在继续,PPI持续34个月负增长,甚至有引发

通货紧缩的可能性。在这种情况下,我个人认为,2015年的货币政策不会太紧,应该是在稳健的情况下适度地宽松。货币政策的紧或松,金融环境的好或坏直接影响到房地产业,尤其是货币政策。比如说预测2015年可能要降息或者降准。

对于整个房地产行业,我认为2015年将是相对平稳的一年,2015年上半年可能会看到房地产市场的软着陆。尽管市场的交易量下降,房价出现了下滑,但是现在看来下滑的程度在减弱,在接近谷底。

我对2015年保持谨慎的乐观,起码比2014年要好。有望在今年下半年止跌回稳,这是一个基本面的判断。

注:顾云昌现任中国房地产及住宅研究会副会长,房地产策划师联谊会主席 (本报综合)