

“航母”3变

变向、变道又变速 大牌房企率先冲出重围

在经历上半年遮遮掩掩的价格战后,酝酿已久的楼市深层次变化开始露出端倪。从土地市场到产品定位,再到营销策略,一场由一批大型开发企业集体发起的楼市变革运动终于在这个7月渐渐浮出水面。

□快报记者 葛九明

业内点睛

“航母”快速反应超越中小房企

记者与几位大牌房企负责人交流中发现,这些大牌房企对于下半年的市场均持谨慎态度。在他们看来,调控短期内难以放松,房地产形势还会进一步的严峻。由于竞争加剧,板块的概念将会更加模糊,跨片区抢客将越来越平常。而在土地市场上,这些大牌房企表示,按照集团公司的要求,今年以来没有停止过看地,现在会趁着在土地市场较为低迷的情况下

积极购置一些低价地。“我们也想买地,但现在挂出来的地块中,位置较好、规模稍大的地已经越来越少了。”某大牌房企负责人如是说。

南京新浪乐居主编王小军分析,在市场出现明显变化时,大型房企的反应速度丝毫没有落后。之所以选择在此时拿下一些中小地块进行开发,则是考虑中小地块工期短,规划容易,可以尽早上市。

土地储备之变

底价拿地 越来越频繁

最近,房地产行业流传着这样一种说法:“房企不缺生存的钱,缺的是发展的钱。”从土地市场传递的信息来看,那些知名房企似乎真的不缺钱。

4月27日,金地集团以7.7亿的底价竞得新尧新城地块,楼面地价3875元/平方米。

6月24日,中海以13.5亿元的底价拿地,折合楼面价4010元/平米。

7月19日,万科以底价3.3亿元拿地,该地块的出让面积仅为6万多平米。

就在一些两江板块的本土房企为销售一筹莫展时,楼市的低落并没有让大牌房企停步,反而让它们纷纷掐准时机补进一些成本更低的土地储备。

8个多月前,就在中海的NO.2011G20地块旁,雅居乐曾豪掷57亿多,一举拿下两大块地,其中一幅地块的楼面价高达7813元/平米。8个多月后,拿地成本明显下降。据业内人士透露,其实雅居乐拿下的这两块地,万科等不少大牌房企都曾来看过。

对大牌房企的低价拿地现象,世联地产华东市场研究总监吴志辉分析认为,这是行业集中度不断提高的体现。从上半年统计数据也不难看出,全国前十大房企销售金额在全国房企中的占比已达13.5%,比2010年提升3.3个百分点,而像万科、中海、金地等房企上半年销售金额同比增长均超过50%,明显高于全国22.3%的同比增速。

产品定位之变

品牌刚需盘 方阵正在组成

土地市场的频频出手,只是这场变革的一部分。

就在不少河西中高端楼盘仍在为限购犯愁、并相继引入联合代理、不断举办各种业主活动的时候,南京楼市史上从未见过的极为华丽的“刚需盘大方阵”正在悄悄组成。

记者了解到,位于仙林湖的保利罗兰香谷将在8月正式开盘,户型为87-137平米不等。项目营销负责人坦言定价将会比较保守。

与此同时,保利梧桐雨的面市时间也正式提上日程,项目主打75-135平方米的中小户型,预计将于10月上市。

即将于本周末开盘的万科金域蓝湾及时调整了产品结构,主推88-128平米的精装三房,且大部分房源标价集中在14000-15000元/平米,比此前价格已下调不少。

万科金色领域也正式对外接受登记咨询,销售人员告诉记者,目前售楼处正在赶工,预计8月就能正式对外公开,将主推90-125平米的精装三房。

金地自在城昨晚对外销售六期新一批85-135平米的中小户型。此外,江北的全新项目融侨观邸、朗诗绿色街区都将推出中小户型房源。

网博机构总经理孙海告诉记者,万科金域蓝湾的周末开盘价无疑将成为这些众多大牌刚需盘的一次重要参考,它将对于这些楼盘接下来的营销策略产生深刻影响。

开发速度之变

从拿地到项目 上市只用1年

变革之中,还有极为重要的一项是开发速度。

从拿地到项目的正式面市,大牌开发企业花费的时间正越来越少,而目前最主流的开发周期为1年左右。

以开发速度著称的保利地产为例,从2009年9月到今年10月即将上市的保利梧桐雨,保利仅用2年时间,就实现其4大楼盘的上市销售。其中,8月即将上市的保利罗兰香谷,甚至是保利在去年10月刚刚拿下的地块。而从去年6月27日的保利香槟国际首次开盘至今,保利在南京累计完成了55亿元的销售额,仅在上半年,就完成了20多亿的销售额。

万科和金地同样不甘示弱。去年11月21日,万科拿到了金色领域所在的仙林湖地块,然而仅用了不到一年时间,金色领域即将正式面市。金地的尧化门项目虽然今年4月才刚拍下,但该地块目前已有上市日程,记者从金地集团南京公司负责人处获悉,该项目已初定于明年5月正式上市。去年12月24日,招商地产拿下了招商珑原的地块,最近,招商珑原的推广已陆续启动,预计今年年底前上市。

某知名开发企业负责人还告诉记者,快速开发、快速销售已成其所在公司应对当前市场的一大主要策略。以售楼处的设计和建造为例,目前华东区域旗下项目的大多数售楼处都已采用同一种设计,这样做就是为了节约时间、尽快上市。



YoHo'm

天泰·YOHO'M青城

了解您更多 给予您更多

当有人对户型赞不绝口;当有人惊叹精装工艺的细腻;
当有人不断介绍亲朋好友前来的时候,我们必须告诉您天泰青城没有奇迹,
在包容了千万个高品质细节的天泰青城,
如何打造属于南京的舒适生活,显然我们考虑的更多。

幸福减压 助力青年置业 [首付10%持续进行中, 70m²地铁精装两房, 2期首批开盘热销95%, 现正加推全新优惠房源。]

样板房实景图

- 70年产权
- 别墅区内 珍稀高层
- 地铁6号线
- 品牌精装
- 三山风景区
- 名校环境

贵宾专线: 5211 5666 5211 5999 项目地址: 将军大道62号(紧邻河海大学)