

开发商合理定价,就能催生金九银十

世联地产董事长 陈劲松(于博整)



在不少人担忧房企该如何走下去的时候,世联地产顾问公司董事长陈劲松认为,主导权还是在开发商自己手中。他表示,虽然限购令已在多个城市执行,但各大房企的销售业绩却十分惊人,从近期公布的上市公司中报可以看出,几大房企几乎都取得了远超过去年同期的成绩,市场依然强劲,这说明这次所谓的市场周期完全是政策造成的。

陈劲松分析:“目前的市场处于政策窗口期,只要开发商定价合理,市场需求依然存在,成交量是可以出来的。随着下半年更多企

业的现金流压力增大,进入存货积压周期,下调房价是大概率事件,即使不用限购,下半年不出台调控政策,政策窗口期关闭,价格也会出现下降,政府应该给市场一点时间。”

他认为,今年下半年的企业并购将会集中出现,其中包括企业合作开发等,下半年将会加速进行。对于受住宅限购影响而意欲进入商业地产开发领域的开发商,陈劲松提出了自己的看法:“商业地产已经到了最热的时期,现在进入只能抓住尾巴,风险极大。开发商应认真研究购房人的真正需求,推出真正符合市场定位的产品,例如万科的‘小小屋’,即使放到沈阳、南京等地,一样会很畅销。另外,开发商理性定价也能换来更大生存空间。一哄而上搞商业,一定会出事。”

对于近些年快速发展的长三角楼市,陈劲松认为,目前该区域楼市正在由南京、无锡、苏州等市场铺开,由点到面地发展,是很好的发展路径。世联地产子公司世联行即将在南京铺开门店,也是出于看好该区域楼市前景。
快报记者 张玮玲

与其继续迷茫,不如务实前行

《金楼市》评论员 张玮玲(于博整)

时钟的指针已经指向18日的凌晨,回想17日从8:50到23:00的紧凑日程,各种碎片化的信息仍然充斥于大脑,此时此刻,又有多少开发商、业内专家正在回味这一天的收获,又或者继续迷茫。

调控频频出现的这几年,房地产行业虽然几经波折,但似乎都没像当前这样焦虑与迷茫过,难怪大家见面时经常爱问:“××市会不会限购?”“8月还要再加息吗?”“限购令究竟何时才可能解除?”“别的房企在如何制定新战略?”“大规模的保障房建设会不会带来商品房的极度萎缩?”……

在这场全国最高级别的房地产论坛上,虽然没有给出明确的答案,实际上任何人都不能给出明确的答案,但聪明的房企还是能从中捕捉到真正有用的信息。

就在从海口到博整的车上,一位急于买房但又被限购的女士,一路上几乎都在打电话,给父母、给银行、给售楼现场……据我不经意的倾听得知,长沙某楼盘推出90多套房源,不足一天就销售了30多套,而且还在以很快的速度去化,她并无投资意向,只不过是尽快想办法抢到一套房子给父母养老,仅此而已。

格林斯潘曾说“只要开印钞机,就不用担心债务违约的风险”。面对调控,开发商显然不可能如美国那样洒脱,开发商面临的是更严格的市场历练,在这种预期下,只要自己练好内功,还是能取得与百姓、政府的共赢。

对于未来,不妨套用王石的一句话,“既然是不确定性,那么就有可能向好。”心存乐观,务实前行,应该是比沉迷于迷茫不知归路要好得多。



贵宾专线 84363333

近日栖园推出14套特价联排别墅,单价直降3000元,均价仅19000元/㎡。不仅如此,该批别墅的花园面积多达120㎡,室内面积买268㎡用550㎡,赠送面积近100%,凭借超高性价比,栖园傲视仙林别墅市场。

直降3000元/平米,赠送面积近100%

超高性价比城市别墅 栖园只售19000元/平米

“第一居所别墅”售价仅19000元/㎡

超值:买286平米用550平米

作为仙林核心区的城市别墅,栖园坐拥自然景观资源羊山森林公园,加之精湛的造园工艺及超值赠送空间,素来享有“城市别墅、第一居所”美誉。“坐落在主城、有山又有水”,使栖园拥有第一居所的必要元素和舒适别墅的第一特征。

仙林大学城丰富的教育资源为人所称道。与栖园仅一街之隔的南外仙林分校,进一步说明了栖园城市别墅第一居所的地位无可争议。

值得一提的是,栖园为实景现房销售,即买即住,降低购房风险的同时,也节省了贷款利率成本。

现在,栖园联排别墅售价仅19000元/㎡,单价直降3000元,相当于以河西一套大平层的价格置换栖园一套有天有地、有花园有露台的联排别墅。

在拥有“第一居所别墅”的独特优势之余,栖园还拥有超值的增值空间。从268平米到550平米,这样的增值空间在南京几乎无人能出其右。

事实上,栖园的别墅一贯都是以超大的增值空间而备受好评。目前,一套栖园的联排别墅购买面积为268㎡,享有多重赠送空间后实用面积将近550㎡,分别为:将近90㎡、层高为2.4-2.6米的地下室完全赠送,一楼近6米的挑高餐厅,近7米的挑高客厅,经过重新分割设计,空间感大幅度提升。一楼的超大阳台、2-3层的观景露台、南阳台,以及顶层51㎡的屋顶花园,实现了550㎡的私家纯墅生活。

难能可贵的是,在栖园,每一座私家院落都有一个专属的装修方案,私家院落与大气园林景观遥相呼应,景中再有景。(杜磊)

少一室不如多一室

全新6号楼准现房盛情加推!无需久等!

大优惠 入住正当时

8380元/㎡起

即刻预约享受更多折上折!

再贵,咱孩子也得上名校

户户加赠 **3万** 元教育基金,助跑孩子人生起点。



• 户户赠送5-8㎡实用面积



金城丽景®二期

城北核心·法式豪宅

- 现下预约,可享更多折上折省不停
- 扼守桥头堡第一站,出门上班省时间
- 弘阳广场正对面,生活配套一应俱全,省得跑
- 小区物业服务好,省得烦
- 高品质法式楼盘,地铁11号线可达

☎ 025-58577999

销售中心:大桥北路华东MALL正对面
开发商:南京新国都 行销/代理:弘阳地产顾问

