

金楼市

调控之下龙头房企业绩亮眼

预计岁末“量跌价升”

近期,各大房企都公布了三季度报,龙头房企前三季度业绩亮眼。数据显示,部分房企在广州市场已经提前完成了全年的销售目标,而另一部分企业甚至在全国市场也已经将既定目标收入囊中,在年度销售任务完成之后,房企资金周转压力减小,短期偿付能力逐步提升,有可能会改变从上半年开始的“以价换量”的市场节奏,让利的幅度将逐渐减少,年底房价或面临翘尾。

截至10月底,已有110家上市房企公布三季报,公布报告的房企前三季度共实现营业收入2626亿元,同比增长19%。其中有91家实现盈利,占比超过80%,营业收入和净利润同比上升的约占一半左右。万科、保利、招商、金地四大房企前三季度营业收入1053亿元,同比大增50%;净利润122亿元,同比增长了27%。

往年的四季度都是楼市传统的冲业绩的时期,而今年的形势

却正在悄然发生变化,以广州市场为例,虽然很多房企库存依然处于高位,推货速度丝毫没有减慢,但销售的住宅已经从上半年较为集中的针对刚需购房者的小户型、毛坯房变成以改善客为主的大中户型及别墅等等,这类户型相对难卖,想在短期内造成井喷式的销售成绩可能面临困难,但无论销售状况如何,都将使平均成交房价出现结构性上涨,年底楼市“量跌价升”的情况很有可能出现。 据《南方日报》

《现代快报》“地产微时代”大型专题策划之一

地产百佳创意 大奖即将震撼揭秘

继上周五“影响南京人居的100个地产创意”发布预告以来,立即引发业界一连串热烈大讨论:人居创意到底怎么影响南京,在哪些层面改变了南京,市民想要什么样的改变,开发企业在其中扮演了什么样的作用?未来我们会居住在什么样的城市里?

而这些疑问,即将揭晓的“影响南京人居的100个地产创意”或许能带来一些启发。

□现代快报记者 葛九明

从最大最难的地产 创意说起

最大最难的地产创意是开发模式创新。

每年的博鳌论坛都被业内视为中国地产界的创意峰会,整理近两年的地产转型思潮,联合开发、旅游地产、养老地产、房地产基金等一些地产新创意不断涌现。

碧桂园、恒大,中国大盘开发的领跑型房企,日前,碧桂园公布其业绩,前10月,碧桂园集团共实现合同销售金额约360亿元,合同销售建筑面积约591万平方米,同比分别增长约65%及39%,鲜为人知的是,这样的大盘开发企业其实一直都在谋新谋变,在将更多买房人拉向近郊的同时,也在不断构筑完善的社区来丰富住宅的附加值,并向城市运营商转型。

万达,中国商业地产界的“一哥级”房企,在“一座万达广场可以带来上万人的就业,超亿元的税收,引领消费时尚,塑造城市新中心”的声声宣传语中,万达所到之处,万达广场便立刻成为当地的地标性建筑,在不断前进的城市化进程中,万达还在将产业链不断延伸至酒店、影院、百货等多个领域。

真正的全明星创作 顾问团队

最精彩最生动的是地产营销创意。

放眼全国,知名房企触电微电影已不在少数,长沙绿地投资拍摄的《在路上》、成都新鸿基的《Family·家》等一些地产微电影已经展映或已开拍,与以往直白的营销创意不同的是,这些房企开始以一种全新的视角讲述自己的企业和产品。

在此次的微电影大潮中,南京的开发企业们慢了半拍,迄今为止尚未有一部地产微电影引起业内的广泛关注,正如南京一些地产营销人所言,没有优秀的微电影本,没有专业的创作团队,贸然拍摄反而会弄巧成拙。

所幸这样的遗憾并不会持续太久,本月,由《现代快报》主办的南京首届地产微电影节即将正式开幕,一批来自全球创意集散地——英国伦敦的创意大师,内地港台最为知名的顶级导演、南京地产界最具号召力的创意人将悉数亮相,并将全程参与南京地产首部以“南京人居的100个创意”为主题的大制作微电影的创作,有了这样的全明星创作顾问团队,这样的一部地产微电影当然值得拭目以待。

南京首届地产微电影节
组委会联系电话

84783545

珠江镇两宗新地将上市

可有效缓解大型商业设施饥渴

根据《国土使用权出让2012年12号公告》,11月27日,珠江镇板块将有两幅商业金融业用地公开拍卖,两幅地块相邻,总面积超过12万㎡。

这是近三年来,珠江镇推出的为数不多的一批商业地块。此前,虽然包括中海、万科、雅居乐等住宅开发商已相继入驻珠江镇,但板块内迄今为止都没有出现过成熟的商业综合体,高端生活配套亟待突破。

□现代快报记者 杜磊

商业综合体尚未跟上

根据《国土使用权出让2012年12号公告》,近期珠江镇将挂牌推出两幅商业地块,沿浦口新城总部大道分布,面积分别为54124.0㎡和72796.1㎡,可配建酒店式公寓,配建比例不得超过地上总建筑面积的20%。这两幅地块的挂牌重新激起了业界对于板块内商业配套的关注。

珠江镇是一座典型的老城镇,日常商业设施主要分布于文德路、凤凰大街、文昌路、城运路、河滨路等五条街道,除金浦广场外,基本都是中小型商业,面积多在100㎡之下。

此前有消息称,东方万汇城和青奥滑雪场都将落地珠江镇,但记者了解到,目前两项目进度不快。业内人士透露,青奥滑雪场原规划中商业部分可达20万

㎡。南京东方置地房地产实业有限公司营销总监周梦玥表示,东方万汇城目前已开工,其中SHOPPING MALL约12万㎡,商业步行街规划10万㎡,未来有望成为区域最大商业综合体。

隧道通后或有“移民潮”

根据规划,珠江镇定位为浦口中心城区南部的公共服务中心,是带动周边地区发展的动力引擎,总体定位以居住功能为主。根据2007年的一份统计,当时珠江镇包括仰山知城、文化老城、山野绿城以及滨江水城在内的四大居住功能片的总人口已经达到34.5万人。

近年来,随着中海、万科、雅居乐等多家全国知名品牌开发商的入驻,区域的居住功能得到进一步彰显。事实上,大多数楼盘自身都配建了一部分社区商铺;

融侨观邸的商业配套约有3000㎡,万科金色半山约2700㎡,中海万锦熙岸则规划配建近2万㎡的沿街商业……

同时,仅以群盛北江豪庭、通宇林景雅园、融侨观邸、江佑铂庭、中海凤凰熙岸以及万科金色半山等部分2007年后开盘的楼盘计算,住户总数就达到15000多户,假如按一户四口人计算,完全交付后将入住约6万人。

有限的社区商铺能否满足珠江镇未来将迎来的“定居潮”?开发商认为时机尚未成熟,难言商业不足。南京问策商业地产顾问有限公司总经理苏晓晴认为,珠江镇在10年内还将是一个地区中心。“10年前北京的望京完全没有人气,现在那里有20多万的人口,光是大型的购物中心就有四五个。”

高科荣境11月3日首次面市

别墅半小时热销逾八成

11月3日,南京别墅市场见证了新的传奇,受购房者和房产业内人士关注的高科荣境开盘仅半小时,58套别墅热销逾八成。其中一套近千万的联排别墅边户被一购房者以10秒不到的速度“秒杀”。在曲高和寡的别墅市场,高科荣境以优异的成绩再创“高科纪录”。

据悉,开盘当天共推出58套别墅,其中12、13、19栋为联排别墅,共计11套,面积为408-506㎡不等(含地下约

183-250㎡附加空间),折后总价范围在530万至950万之间。3、7、8、14栋为叠加别墅,共计47套,面积在298-395㎡不等(含地下约100-140㎡附加空间),折后总价范围在380万至480万之间。

“大家都以为叠加别墅更具人气,”高科荣境销售相关负责人告诉记者,事实却是联排别墅11套销售了9套,而且是两三组客户同时看中一套别墅,成交比例超过了叠加别墅。

从荣城到荣境,高科置业持续专注“产品力”,也取得了良好的市场口碑。高科荣境尊重原生地表肌理和周边环境,采用南加州建筑风格,细节处理强调古朴、师法自然,STUCCO手工抹灰和天然高档石材立面的搭配,睿智中不缺温婉。

本着安全筑家的理念,该项目成为江苏第一家、全国第二家采用抗震设防体系的民用住宅项目,比普通住宅抗震性能提高50%。(周彤)