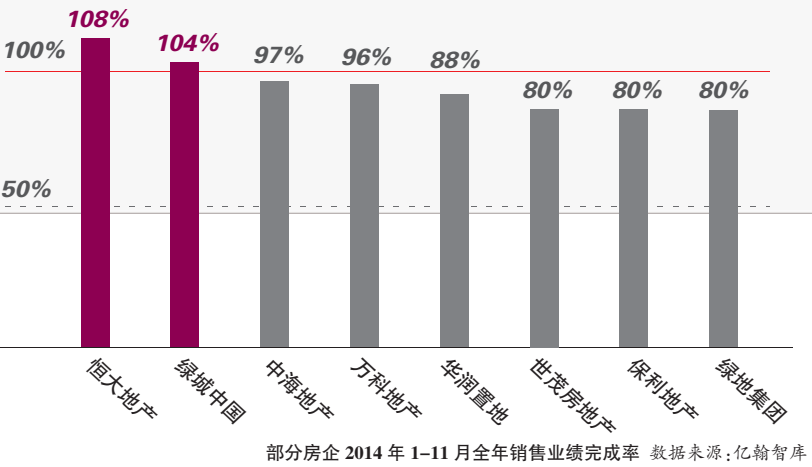


面对“冲刺期” 房企“有信心”

□地产评论员 孟子谅

进入第四季度,全国房地产市场回暖势头明显,而上海楼市则更是连续出现成交“高潮”,这使得标杆房企的销售业绩大幅攀升。虽然业绩目标的完成情况不尽相同,但房企普遍将在 12 月加大“出货”量,力拼 2014 年最后的 20 天“冲刺期”。



终于找到卖房的“感觉”

10 月以来,在金融、政策等多方面因素的影响下,全国房地产市场成交回暖明显。而以绿城、保利、绿地等为代表的标杆房企销售业绩更是快速逼近全年业绩目标。

来自亿翰智库的数据显示,其中,今年表现稳定的恒大率先完成了全年 1100 亿元的销售目标;而绿城虽然 11 月的销售额有所下滑,但凭借着 10 月近 160 亿元的销售额,也已经提前完成集团全年 650 亿元的销售目标。今年剩下的 20 天里,绿城和恒大每卖出一套房,都将是一份“额外奖励”。

万科在进入第四季度后月销售额连续突破 200 亿元,截至 11 月底已完成全年目

标的 96%;中海也凭借着 10 月 130 亿元的公司今年最高单月销售额将业绩完成率提高到了 97%。进入 11 月以来,表现最为强劲的房企当属绿地集团,凭借 11 月 380 亿元的销售额,绿地已在全年销售金额方面更上一层楼,如果 12 月绿地能够保持这样的销售态势,其全年 2400 亿元的销售目标并非“遥不可及”。

与此同时,品牌房企表现并不尽一致,一些房企卖房的“感觉”似乎来得有些晚,虽然第四季度以来表现不错,但其业绩的整体完成情况仍低于 80%。

积极“备战”最后一月

2014 年即将收官,作为房地产龙头城市,上海自然成为了房企力拼业绩的“必争之地”。从数据层面来看,12 月上海预开 47 盘



的数量创下了下半年最高。

浦江华侨城项目助理总监陆渊表示,对开发商来说,从战略高度来看销售其实是不必急于一时的,但现实是,年底各项目公司都有指标考核,各家依旧急于提升业绩,那些为了上市,或为了提升行业排名,或是为了年报更好看些的房企都在加紧出货。

“今年公司在上海的推盘节奏就是如此,主要的货量都集中在最后一个季度。”绿地集团相关负责人表示,在集团的“大本营”上海,绿地在最后一个月将按计划集中推出多个楼盘,其中既有绿地云悦坊、云天坊这样热销项目的加推,也有绿地海珀星辉这样的全新楼盘。

同样将在 12 月加大推盘力度的还有万科,除了万科翡翠公园和万科早城即将加推外,位于余山的别墅项目万科有山也将在 12 月面市。笔者从售楼处获悉,与绿地的情况类似,万科有山的开盘计划也是在年初就已确定了。

在楼市逐步回暖的背景下,以绿地和万科为代表的“龙头房企”,已将 12 月视作“抢夺”业绩的重要节点。而那些完成情况并不理想的房企则更加积极地备战“冲刺期”,他们在加大推盘力度的同时,给出了幅度较大的优惠,以推动项目的成交。

其中,今年曾热销的松江某项目将于 12 月中旬加推一批房源,项目负责人透露,除目前的折扣外,加推当天“还会有活动”。

此外,绿洲康城金邸、中金海棠湾也都在 12 月推出了幅度较大的优惠策略。

总体仍“信心十足”

虽然业绩的完成率和近期的推盘节奏有所不同,但谈及对 12 月销售的预期,房企普遍表示“有信心”。

雅居乐星徽项目负责人表示,项目在年底加推一批折扣房源确实有加速跑量的想法,但对销售前景并不担心。

金地集团华东区域公司助理总经理陈喆表示,最后一个月,金地在上海的项目将“以不变应万变”。

“金地今年在上海的销售状况不错,”他表示,“尤其是 11 月以来,很多项目的去化都有明显的提速,相信这一态势能够保持到底。”

“从近期案场的表现来看,年底来看房的人有所增加,周边板块也出现‘扎堆’开盘的情况,这说明房企普遍看好年底的楼市,相信 12 月还会有一波向上的行情。”融信铂湾项目相关负责人表示。

而在土地市场,房企对未来的信心则更加显露无疑。刚刚过去的 11 月,上海土地市场成交额达到了 315.3 亿元,环比上升了近 7 倍。

对此,宝华集团副总裁杨健认为,年底上海土地市场再掀高潮,与今年上海推地较少、房企普遍囤地不足有关,但他同时表示,“年底拿出一大笔资金用来购置土地,对于任何一个房企来说都不是一件容易的事。因此,近期土地市场的回暖更能够说明房企的信心正在恢复。”

房企“笃定”——

66 销售预期较好,仍旧稳健操盘

陆渊

浦江华侨城项目助理总监

截至目前,浦江华侨城销售了超过 13 亿元,这与我们之前根据市场情况所做的判断差距不大,作为偏刚性的改善类产品,我们对项目本身还是很有信心的。年底上海楼市的翘尾现象,主要是源于购房者信心的恢复,大量刚需、改善型需求重新入市,相信如果没有大的政策调整,这不会仅仅是个短期现象,年底应该会维持回暖的态势。浦江华侨城 8 期是项目住宅产品的最后一期了,目前只剩下 200 余套房源。进入第四季度以来,项目的销售情况非常好,但我们并不急于求成,还将按既定的策略展开营销。

王畅

绿城兰园项目策划总监

随着政策层面的放宽,目前购房者入市的积极性有了较为明显的提升,而近期土地市场的回暖也说明了房企对预期的向好,而随着 12 月房企推盘量的增加,相信市场还将迎来一波“向上”的行情。但是,在目前的市场状况下,房企开盘也不应太过盲目,而是应当紧跟市场,采取灵活的推盘节奏。

到目前为止,绿城兰园已经提前一个月完成了全年的业绩指标,当前只剩下一些尾盘在售。因此项目的优惠情况将维持现状,不会做太大的价格调整。

陈喆

金地集团华东区域公司助理总经理

进入年底,楼市的回暖迹象明显,金地自在城 11 月底开盘,当天便去化了近 7 成,取得了较好的成绩。按照这一趋势,项目完成今年的销售目标不成问题。接下来的 20 天,项目还将继续以“平价跑量”为主,相信整个市场仍将延续比较好的销售势头。

在整体市场层面,今年全年上海的新房成交量将可能达到 800 万平方米左右,相比往年其实并不太差。而对于明年的市场,则有可能会比目前更加乐观,因为从历年市场调整周期来看,第二年都会出现一定回升,往后只会越来越好。

