

九月,房企面临“复活赛”

地产评论员 冯燕

近期,“某南方系地产大佬退出房地产开发”的传闻引发市场关注,即使是在市场成交“回暖”,房企销售业绩保持水准的数据后,依然显示出部分房企在持续调控之下所承受的压力。有房企“退赛”,也有更多房企在坚持,作为传统旺销季的“金九银十”无疑将成为房企“搏杀”年度业绩的“复活赛”现场。

房企下半年仍存困局

南方系地产大佬“退赛”事件,并非偶然之存在,持续调控下开发商所面临的压力在上半年的中报中可见一斑。

从已公布的数据来看,今年3月开始的销售“回稳”,使上市房企还是

能保持不错的业绩,但净利润数据却并不令人满意。而楼市库存仍然高企,房企潜在的资金危机并未消除。

相关统计显示,今年上半年,149家上市房企实现营业收入1934.96亿元,同比增长17.82%。但分析人士表示,除了万科和保利地产等标杆企业,不少房企的营业收入同比下降。而利润下滑的幅度则更为严重,并有数家房企出现亏损。

与此同时,从绝对量上看,目前房企的库存依然处于高位。根据中原不完全统计,截至到2012年6月底,标杆房企在49个城市在售项目库存量相对于2011年同期增加了约6成。随着调控深入,在今年年初标杆房企的库存总量达到峰值,接近2008年底的历史最高位。

诺亚研究发布的2012年下半年策略报告中也指出,目前,房地产开发应付账款持续处于高位,表明现金流仍然紧张。

而克瑞瑞分析人士表示,目前房地产企业的负债率较高,五成大型房地产企业的负债率超过60%。更令

人担忧的是,大多数房地产上市企业经营性现金流为负值。

但就目前市场形势而言,政策环境依然偏紧,开发商依然要经历一个较长的去库存周期。对此,汉宇地产研究部市场中心分析师朱春峰认为,“下半年各房企依旧会面临资金、销售等严峻考验。”

“复活赛”9月开场

上市房企应该如何摆脱困境?“毫无疑问,房企仍需抓紧金九银十旺季,努力卖房。”上海荒岛工作室副总经理黄欣伟向笔者表示。

而克瑞瑞研究中心的一份报告也建议,房企应坚持以价换量的策略,把加快销售及去库存作为重点。一位业内人士在微博留言,“上市房企中报披露接近尾声。尽管房企资金压力在前阶段的‘以价换量’中有所缓解,但整体库存仍居高位。当前市场正处于胶着状态,热销与冷清并存。随着下半年进入全年销售目标的冲刺阶段,‘金九银十’有

望带来新一轮的推盘高峰,并带动成交量的整体上升。”这样的看法在楼市数据中逐渐体现。

方方机构数据显示,在上月的最后一个完整周中(8月20日-8月26日),商品住宅供应量达到了305万平方米,占到上月供应的将近一半,但其中许多项目都称将在9月开盘。上月底的扎堆供应,或许表现出了开发商对“金九银十”的期望。

开发商竞争加剧

“复活赛”开场,在同一时间做同样的事情,针对既定的受众,房企竞争的加剧在所难免。

CRIC评论员马祺就表示,从供应计划看,多数房企下半年的策略以加快新开工节奏,增加下半年推量为主。

就招保万金而言,万科全年计划新开工1328万平方米,上半年仅开工468万平方米,不难判断公司在下半年将会进一步加快新开工节奏,从全年推货的节奏上看,下半

年的货值远远超过上半年;保利下半年推盘预计较上半年增长25%,约为500万平方米;金地下半年可供资源总量和结构都将进一步优于上半年;招商地产下半年预计可推新盘将达到150亿,加上老盘,可售量在350亿左右。

业内人士分析称,万科、保利、中海、龙湖等龙头房企9月、10月份的销售业绩将达到全年的高峰。而这样的力道对于中小型房企抑或品牌房企之间意味着竞争的加剧。

与此同时,德佑地产研究主任陆骑麟也指出,随着“金九”的来临,开发商的推盘力度有了大幅度的提高,尤其是大量外围刚需楼盘的入市,将有利于成交的进一步回升。但在成交回升的背后,真正以价换量的楼盘依然是少数,即便是成交排名前列的项目中,也不乏一些价格上涨的项目,这有可能对“金九”的成色产生不利的影响。而这样的现象也提醒开发商,价格在未来的成交中依然是一种“利器”,用对了策略,“复活赛”谁都有机会。

明园涵翠苑引领建筑新浪潮



地三大城市绿肺掩映下,大宁国际社区、大宁国际商业中心近在咫尺。小区周边鲜氧指数极高,同时具备很好的生活便利性。社区内拥有2000余棵雪松、龙柏、广玉兰原生大树以及一步一景的花池草甸,保留了原有的浪漫、生态感觉。“蝶状分布”使观景互不遮挡,都市森林景观被完美呈现,合院式别墅社区景观也一览无余,打造出大宁板块乃至于整个城市中轴稀缺的城市墅质社区。从品质到品位,从地产到超越地产,明园与艺术的完美联姻造就了全新的地产模式。作为第一代后工业艺术宅邸的进阶作品,明园·涵翠苑在一期的基础上做出了多方面的华丽升级。同时,作为市中心屈指可数的别墅社区,涵翠苑的稀缺性亦显而易见。

据悉,明园涵翠苑此次推出的新房源受到客户的热烈追捧,购房者中不乏知名的艺术家和房产界知名人士。业内普遍认为,艺术地产作为高端产品发展趋势,必将有着越来越光辉的前景。而明园的价值,也如匣中璞玉,终将辉映天下。(卿香)

备里程碑一般的意义。盘点沪上地产,林林总总。有的以科技住宅著称、有的以奢华品质取胜。而明园涵翠苑,则以及独特的建筑风格和艺术理念,如同一枝“凌寒独自开”的奇葩,堪称艺术地产“新浪潮之作”。

明园涵翠苑坐拥城市第一大道南北高架,是大宁国际核心寸土寸金的艺术宅邸。创新点式建筑合理规划避了当下流行的“建筑病”,成为沪上一道亮丽的艺术风景线。向远眺望,闸北公园、广中公园、大宁绿

新港商业集团无锡全新规划 清名桥街区颠覆商业格局

有着“历史文化街区”之称的无锡清名桥,早在2010年2月新港商业集团被无锡市政府选定为清名桥街区的招商运营企业,负责该项目的投资、招商和管理。在前期定位上只是作为历史文化古街,短短的两年时间里,新港清名桥街区已成为一个集餐饮、娱乐、文化、旅游为一体的江南古运河风情旅游景点。近日,笔者前往参观这被誉为江南版的“清明上河图”。

据了解,新港清名桥街区以古运河为中轴、清名桥为中心,北起跨塘桥,占地18.78公顷。经过16年6轮的规划和近五年的建设,古运河“水弄堂”基本呈现出“一座桥(清名桥)枕着2条河(伯渎港和江南运

河),牵着3个博物馆(中国丝业博物馆、运河文化艺术馆、无锡窑群遗址博物馆),携着4所老宅(祝大椿故居、薛南溟旧宅、王绍先老宅、钱同义老宅),连着大窑路、知足桥路等5条新建道路路。

已然成熟的清名桥街区,共分三期开发,目前一期、二期已经完成,定位年轻时尚人群约会地。据悉,整个一期、二期段内的店铺多数以新锐品牌为主,新港商业集团创始人兼执行董事叶国坚指出,“新港清名桥街区的运营模式在稳固整个商业结构同时,会帮助一些新锐的品牌起到孵化效应,帮助其成长发展。”另外,项目三期正处于开发招商阶段,整体定位以文化旅

游为主,未来会集结许多中国传统手工艺以及即将失传的各类特色技艺。

新港商业集团成立于1998年。成立之初,为众多购物中心提供专业的策划招商和管理顾问工作。2004年开始全面专注于商业地产项目的投资、开发和管理,现投资管理的商业地产项目分布全国。如上海新港南京大楼、上海新港时尚天地、深圳中信城市广场、广州世贸新天地、扬州时代广场等国内知名的成功购物中心,均出自新港的专业杰出运作。为客户提供专业助力的新港高层精英,有着丰富的商业项目操作经验,在中国商业地产市场获得广泛首肯,实力举足轻重。(罗婕)

淀山湖绅园 湖滨别墅公寓价!

近期,淀山湖绅园推出的湖居别墅惊爆价吸足沪上买家眼球,目前别墅总价最低仅198万元起。

上海买房呼叫中心:400-635-8880转577

首推 500 万元精品法墅 北郊庄园八折面市



北郊庄园首次推出500万元精品法墅,以八折优惠成为楼市焦点。据悉,项目自9月1日开展认筹活动以来,签约即可享多重优惠,受到众多别墅置业者追捧。

生态资源建设大手笔

北郊庄园是路劲地产2012年在上海打造的标杆性项目,以北上海为依托,筑城为理念,踞于嘉定中心区与安亭中心区两大核心区域,7分钟到达双核心生活区,享受轨交11号线的便利出行,坐拥北郊湿地公园与北郊公园两大自然资源,是嘉定区罕见的纯别墅低密度住区。其中,北郊湿地公园在十二五期间就已开始倾力打造,规划总面积约10平方公里,相当于2个顾村公园、7个世纪公园大小,是上海的最后一块原生湿地。

此外,华东第一腊梅园、北郊公园等旅游景观更为项目进一步增值,让居住者在感受宁静、健康生活

的同时,又在不经意间享受着上流生活的超然与尊贵。

高附赠带来高享受

北郊庄园精选莱姆石等名贵石材,整体风格既承袭了欧洲新古典主义,又符合现代简洁审美。项目的空间设计也恰到好处,为业主预留了大量的可用空间,超大的附赠面积更是一大亮点。

经查访,北郊庄园所有附赠面积均为实在的可用面积,地下室高达2.9米。以210平方米的户型为例,经过地下室、阁楼、露台、花园等面积的赠送后,可以享受330平方米的实际空间,赠送面积达到约57%。

此外,上叠别墅户型还在窗户外面装饰了特色花池,设计并赠送了私家电梯,提升了居住者的生活质感。据了解,得天独厚的生态资源、纯法式血统设计以及高附赠空间,已让路劲北郊庄园成为9月上海楼市最大的亮点。(王敏)