

年末议价空间或增大 楼市“第四节”隐现入市机会

如果把房企全年的经营比作一场篮球赛,那么这场比赛的胜负悬念仅仅保持了三节,大多数品牌房企在第三季度结束时便基本奠定了胜局。

地产评论员 孟子谅

日前,近百家房企陆续公布第三季度业绩,数据显示,品牌房企今年业绩完成情况良好,多数房企有望超额完成全年任务。然而面对大好形势,房企是否会失去动力?从另一个角度来看,这或许是置业者们一次“捡便宜”的机会。

房企业绩跑赢时间

如果把日历翻回到阴晴不定的2013年初,任谁也无法预测上海楼市在这一年里的“惊艳”表现。

今年刚刚过去了四分之三,对于品牌房企来说,顺利完成全年的销售任务已非难事,一组组飘红的数字几乎消灭了所有质疑。

第一军团里,万科再次冲破千亿元大关,“习惯性”地领跑着房企销售排行榜。数据显示,万科前9个月累计实现销售面积1098.7万平方米,销售金额1285亿元,对于万科来说,2013年剩余的全部悬念将是能否超越其去年1412.3亿元的销售纪录。同时,保利地产前三季度的签约面积和金额同比也分别增长了17.68%和17.24%;金地集团销售金额同比上涨甚至超过了四成。

除此之外,还有许多房企的业绩完成比例均跑赢了时间:世茂房地产的合约销售总额同比增长了逾三成,约481.01亿元,是全年任务的约87.5%;融创实现合约销售额364.2亿元,超过2012年全年业绩,约占全年任务的8成;碧桂园则更加抢眼,其前三季度的业绩相比去年全年翻了一倍,达到647亿元,超出全年任务27亿元。对于碧桂园来说,最后一个季度每卖出一套房都将是一份“额外奖励”。

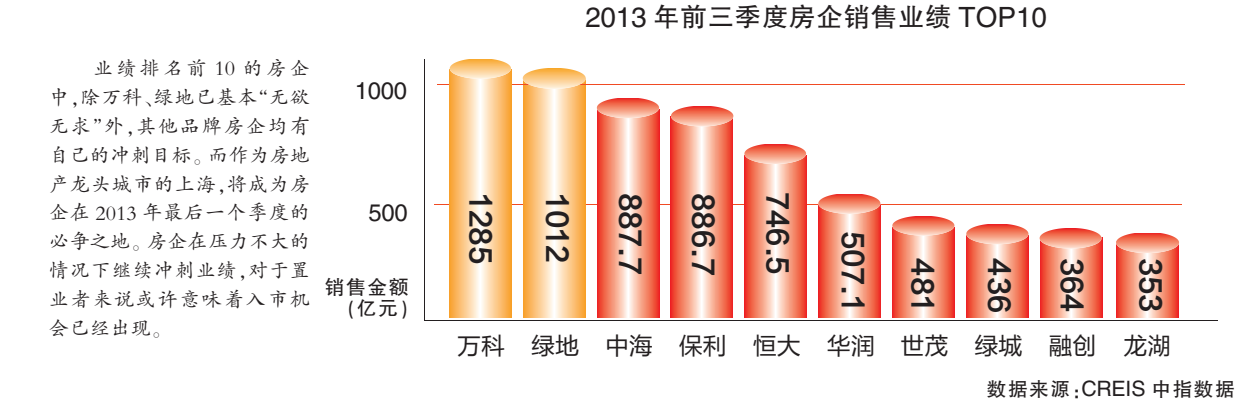
“第四节”不是“垃圾时间”

销售业绩在握,业内开始担心房企会在2013年的年关失去动力,谨慎的“惜售”策略或将使最后一个季度的上海楼市变成走过场一般的“垃圾时间”。

对此,克而瑞上海研究总监薛建雄表示,在开发商眼中,第四季度从来都是不容忽视的。从历史数据对比来看,这一阶段的业绩贡献度较高,大约占到全年的两到三成。

业绩在手的房企的确没有因此而失去目标。对于龙头房企而言,“千亿俱乐部”的诱惑力自不待言,万科、绿地已经成功撞线,保利、中海、恒大等房企也几乎一只脚踏入了“千亿”的门槛;对于规模稍逊的世茂、龙湖、绿城等房企来说,500亿元的量级也仅仅是一步之遥。

因此,在最后一个季度上调业绩目



标、加紧推盘跑量的房企不在少数。

“到10月底,年初制定的销售目标就基本可以完成了。不过我们在发布半年报时,追加了10多个亿的销售任务。”旭辉集团相关负责人称。该负责人介绍,该公司11、12月的营销重点在长三角区域,届时在上海将有多个项目开盘或加推,策略是跑量。

同样有意在年底发力推盘的还有宝华。宝华集团副总裁杨健称,该公司在宝山的一个刚需新盘将在近期入市,全部1800套房源一次性推出,未来两个月需要完成50%的销售。

此外,世茂、龙湖、农工商等房企也表示将在年底继续跑量,加紧冲刺业绩。

“捡便宜”的机会来了?

旺季过后高企的房价成为了横亘在置业者面前的一道门槛,而房企在销售压

房企“第四节”策略

稳健推盘 继续跑量

沈明亮
招商海德名门高级策划经理

海德名门10月27日开盘当天去化近九成,续销一周左右时间基本全部售罄,下一批房源预计将于11月底推出。就招商地产上海公司来看,目前已经基本完成了全年销售目标。但对于本案来说,最后两个月将会选择以继续跑量为主,因为我们预计整个市场仍将延续比较好的销售势头。

11月底我们推售的房源包括瞰景公馆和雅景院墅,同时海德名门的第三条产品线花园电梯洋房也将推出销售,总量供应非常有限,因产品具有很强的稀缺性,颇受客户青睐。目前案场针对后续加推房源的优惠体系主要以认筹为主,整体的优惠力度还是比较可观的。

凌云
绿城玉兰花园项目总经理

目前,绿城玉兰花园项目今年的销售目标是20亿左右,自8月起售以来,3个月已经基本完成全年的销售目标。今年上海楼市回暖,需求较旺盛,然而就目前来看,供应并不多。预计最后两个月,购房者可挑选的余地不多,容易形成热销的情况。

接下来,11月底预计将推出小户型(面积在90-108平方米左右)高层产品和大户型(面积在180-200平方米左右)改善型多层项目,将按照既定的步伐稳步销售。至于优惠情况,将维持现状,不会做太大的价格调整,大幅优惠的概率较低。

徐耀洲
农工商房地产置业有限公司销售部经理

今年项目整体销售情况较佳,销售任务在逐步完成中。从目前在售的西部半岛、农房万盛金邸、农房恒海国际花园项目来看,产品较贴近需求,自产品推出就一直备受关注。

预计最后两个月楼市整体将趋稳,以我们推盘的情况来看,将根据市场需求,按照既定的任务,稳步推出产品。以西部半岛为例,位于“大虹桥”辐射区内,主要有87-113平方米高层公寓及130-208平方米多层精装电梯洋房,除了较多的附赠面积外,在均价上也有不同程度的优惠推出。