

以价换量冲业绩 “银十”房价企稳

“金九银十”一直以来被视为房地产界传统销售旺季,这个时候恰好人们消费心理比较松动,购买欲望相比其他月份更高。可今年的“金九银十”,市场并没有给出理想的回应,由于前三季度规模房企的目标完成情况不及去年同期,四季度加速推货入市,积极推盘去化成为主流。而四季度又是房企冲刺全年业绩的关键期,各房企纷纷推出营销活动和优惠政策刺激销售、回款,预计“银十”期间,房企或将仍以价换量冲业绩,房价企稳。

融资成本节节升高 “降价跑量”成为房企的当下

年初短暂的“小阳春”后,房地产融资窗口期徐徐关闭,房地产金融政策从5月份开始持续收紧,融资成本也节节升高。9月底10月初,一些房企突然发现,利率超过10%以上的境外债融资已不再是行业个例,最高的已达18%。

克而瑞数据显示,前9月房企新增债券类融资成本7.03%,较2018年全年上升0.50个百分点。其中,境外债券融资成本达8.08%,较于2018年全年增长0.86个百分点。融资受限,为保证现金流安全,加快销售回款成为当下最紧迫的事

情。刚刚过去的9月,大多数房企通过“降价跑量”,整体销售表现超预期,部分龙头房企9月销售均超600亿,创下历史新高。

融资成本的上升与政策严控房地产金融有关。5月份开始,央行、银保监会纷纷出台文件,限制房地产信托、海外债等,进入下半年,各项政策对房地产融资的限制进一步升级。8月底,多家银行收到窗口指导,要求房地产开发贷额度控制在2019年3月底时的规模,还有其他的一些融资手段也同样受到了制约。

“金九” 诸多一线房企加入金秋“抢收”

伴随着全国百强开发商近几年大批进入,眼下的昆明房地产市场品牌房企齐聚。但是记者了解到,截至9月底,已设置年销售目标的房企中,完成率低于65%的房企数量占比远高于上年同期。因此8月以来,包括碧桂园等在内的开发商均推出了力度不等的优惠活动,加快去化回款。

“看着让人眼花缭乱的楼盘与促销政策,担心买贵了,所以一直在观望。”年初就准备买房的小白到现在也没有入手,“最近促销太多,可选择余地很大。”

年初至今,从滇池路到北京路,从草海片区到巫家坝,小白已经看了十多个楼盘,而这个国庆长假,用他的话说,是“欣喜而纠结”,不少一线品牌开发商的活动真心有吸引力,有直签立减5万元/套,有一口价特价房源,有车位直减6万元等。刚开始,小白心动了,还赶紧地交了两次

认筹金,可这些个促销越来越多,让他不敢下手,生怕买贵了。其实小白的犹豫不无道理,刚刚过去的“金九”,昆明新房市场迎来了一批特价房源,诸多一线品牌房企都加入了金秋“抢收”,“员工专属特惠”“全民营销月”“购房立减”以及“团购”等,各种各样的花式营销方式层出不穷。

记者获悉,刚刚过去的十一黄金周,俊发17城钜惠,线上线下活动频系同步进行,部分项目购特价房优惠力度超500元/㎡,优惠力度极大;融创云南国庆购房节9盘联动,在售项目均推出特惠房源,优惠力度较平时增加2%以上,公寓产品优惠幅度最大;碧桂园多项目以简单暖场活动为主,仅碧桂园北城映象开盘推出新品住宅,开盘去化达97%;中铁诺德·山海春风推出了一些优惠政策,购房优惠提高到3%~4%之间。

“银十” 刚需购房者可以淡定去选房了

反观购房群体,央行的LPR机制横空出世,如同冷冰冰的冰雨往投资者脸上无情地拍。眼瞅着楼市没有了炒房的躁

动和喧嚣,渐渐恢复平静,刚需购房者可以淡定自若地去选对的房子了。

本报记者 阿芳 实习生 杨何玉



“春晚读者游线”新推疗养系 厦门遇上巽寮湾 邂逅悠闲度假时光

遇见巽寮湾(xùn liáo wān),阳光与沙滩,望不尽的海天一色,享游玩的养生行。巽寮湾是粤东百公里中海水最洁净的海湾之一,其名由来相传与北宋文人苏东坡有关:在反对变法失败后,他被贬来惠州,来这里度假时,因这里原本的名字与其爱妾相冲,不得不改名。他看到整个大亚湾像个八卦形状,而鸭寮这地点正处在“巽”卦上,且巽代表风的意思,因此地常年微风拂面,海不扬波,他顺手提书于岩上:巽寮。巽寮湾之名由此而来。

巽寮湾地处低纬地区,年平均气温22℃,雨水充沛,无霜期长。陆地常年葱绿,生机盎然,气候湿热。更有“天赐白沙堤”之美誉。其三角洲岛更以“水清、石奇、沙幼”三绝著称南海,有“中国的马尔代夫”之美称。踏足沙滩,可享受最暖的阳光,最纯净的空气,领略蓝天、白云、沙滩、海浪的养生诗情画意,欣赏琳琅满目的海底世界,还可购海鲜回酒店制作美味的海鲜大餐。慢节奏,慢生活,这里全天自由,你可以乘坐渔家乐游船去拖网捕鱼,可以在双月湾开展沙滩足球烧烤等活动。除此之外,还可前往海龟自然保护区,游览被誉为岭南文化“活化石”的平海古城……除此之外,还可组织安排篝火晚会、预约金婚银婚婚纱摄影等。

万国建筑博览——鼓浪屿

鼓浪屿位于福建省厦门市西南隅,地处海沧半岛和厦门岛之间,与厦门岛隔海相望,碧绿的海水将厦门和鼓浪屿分成两部分。隔海望去,坐落在大海中的鼓浪屿犹如一座海上公园,山青水秀,独领风骚。在这里,我们可以参观独具异域风

格的英国领事馆、日本领事馆、西班牙领事馆、天主教堂等,还可体验浪漫的音乐海岛风情……

滨海风光——厦门

秀色可餐的厦门有“海上花园”的美称,这里空气清新气候宜人,是全国环境最好的城市之一。她将异国的建筑、闽台的民风习俗和海滨的美食融为一体,形成了独特的旅游资源。来这里可参观南普陀寺、沿途外观最美大学——厦门大学,还可参观龙舟池、归来堂,游览七彩环岛路、世贸双子塔大厦和观看梦幻海岸车技演艺秀等。

◆出发日期:2019年10月27日 11月和12月:1日/6日/11日/16日/21日/26日

◆行程天数:12天

◆行程亮点:专业候鸟式养生度假团队接待、安排、策划;服务管家24小时在线守候;标间、大床房任选,每个房间均可自己做饭;乒乓球、羽毛球等休闲娱乐设施齐全;海滨婚纱摄影、沙滩篝火狂欢欢聚一堂。

◆活动报价:硬卧上铺2180元 硬卧中铺2380元 硬卧下铺2580元

景点门票:厦门段行程中所列景点首道大门票(行程中未注明包含的电瓶车、缆车及索道等费用均为景区二次消费,不属于导游推荐自费项目)。行程中所赠送项目,若游客放弃享用,则费用不退。

报名地址:昆明市五华区新闻路337号,云南日报社大楼4楼406室

咨询电话:0871-64161161 13888123372(小邹)(云南各县市均可报名,要了解更多线路,可电话咨询) 本报记者 阿芳

