

或提前到七月,或推迟至九十月 奥运打乱房产商开盘脚步

“原来定在8月份开盘的,现在提前到这个月底开盘。”

“8月大家关注都在奥运上,干脆9月份再开盘吧!”

随着北京奥运会开幕脚步的临近,奥运之风也正悄然影响着杭州房地产市场,房地产市场普遍将七月至九月作为奥运时期。房产公司也纷纷开始调整新盘开盘时间:有的把开盘时间提前,有的为避开奥运把原定开盘时间往后推。

对于开发商来讲,怎么看待这一时期?是偃旗息鼓,避开奥运锋芒?还是借势奥运发起攻势?开发商们对此也存在着不同的看法。



市场

8月杭城新盘开盘骤减

北京奥运会将在今年8月8日举行,而从记者目前了解到的情况来看,8月,杭城市场仅有滨江·金色蓝庭和广厦·天都城、华门·新西湖小镇等少数几家楼盘已确定开盘。另外大华·海派风景表示,目前还没最终确定,他们会做两手准备,在8月份或9月份开盘。

记者粗略估计,算上滨江·金色蓝庭楼盘所有房源,加上广厦·天都城即将开出的250套左右的房源,及华门·新西湖小镇300套房源,8月份杭城市场上的新增可售套数不到1000套。这样的开盘数量,对于每月动辄数千套新房上市的杭州楼市来说,有些“小儿科”。

从今年1-6月的在杭楼盘开盘情况,我们不难发现,除了农历新年所在的2月份只有5家开盘之外,其余保持着平均每月15家楼盘开盘,5月因为房交会的举行而迎来市场放量,当月有20多家楼盘开盘。

而今年7月的杭州楼市则格外热闹,据不完全统计,将有20多家楼盘在本月宣布开盘,这一数量甚至有望超过红火的5月:7月1日,恒策·西城时代开盘;7月3日,绿城西子·青湖玫瑰园开盘;7月6日,闲林山水开盘;7月8日,中凯·东方红街开盘等,接下来更有一大批将集中在月中月末开盘,包括野风·现代景苑、元都·新景、泊林公寓、南北·西岸、云龙·十一景、坤和·西溪里、汇隆·凤林公寓、名城·燕园、西溪蝶园、绿城·玉兰公寓等多个楼盘。

为何7月特别热闹,8月却特别清淡?不可否认的是奥运打乱了杭州楼市的开盘计划。

不过,在8月下旬即将推出250套左右房源的广厦·天都城副总经理王旭飞自信地告诉记者:“他开他的奥运会,我卖我的房子”。在他看来,观看奥运会与买房子之间并没有本质性的矛盾。开发商应该自信一点、成熟一点、理性一点,没有必要强求避开奥运会期间开盘。”

调查

提前开盘造就火红7月

在调查中,记者发现,尽管也有不少楼盘称要根据开盘节点来推新房源,但是开发商还是不由自主地考虑到奥运会的因素,因此或是提前开盘,或是延迟开盘。甚至有楼盘开发商坦言,奥运热肯定会盖过房产开盘热,再加上8月份本来就是楼市淡季,所以选择避开8月开盘也是在情理之中。

一些开发商表示,奥运期间,全民的注意力都在奥运会上,买房人的热情将会进一步下降。所以这段时间不是卖房的好时机,对房地产公司来说是休整时间。

据市场了解,不少楼盘原本定于8月份开盘,

现在为避开奥运,纷纷“撤单”,要么提前开盘,要么捂盘到九月份,这也造就了目前7月大量房源的上市。

7月8日,中凯·东方红街一期开盘,528套房源一开盘就带来强劲的销售量,截至日前,该楼盘的销售率已达到了70%。而借着这个强劲的势头,该公司相关负责人表示,打算在近期再次推出二期房源,并且一定要赶在奥运会前。

8月份奥运会肯定会带走大部分人气,所以我们要赶在奥运会之前开盘。”杭州中江置业有限公司相关负责人坦言。据了解,中凯·东方红街二期在定价上也将以“高性价比”为原则,希望能乘着开期的开盘热浪再掀高潮。

同样赶在奥运会前开盘还有元都·新景。今年年初,这个位于华丰区块的楼盘元都·新景在没有做任何开盘宣传的情况下,一个月内劲销400多套房源,创造了楼市淡季的开盘神话。而在这个月,元都·新景也将继续推出386套二期房源,其中包括三幢沿江观湖的楼。

8500元/平方米的开盘均价,90-137平方米不等的经济型户型,270度20平方米左右赠送面积的景观阳台等,可以说,二期的性价比也是很高的。”天都·新景项目开发商杭州新源房地产开发有限公司相关负责人表示,虽然现在开盘手续还在办理中,但是为了聚集更多的人气,该楼盘肯定会避开奥运会,赶在7月份开盘。

部分楼盘欲借奥运“东风”

虽然推迟了开盘时间,但不少开发商却打算借奥运“东风”来推广。

将于9月中旬开盘的欣盛·东方郡,其开发商就有这样的想法。早在6月份,我们就已经计划好了如何推广,8月份将会结合与奥运会有关的主题进行宣传。”欣盛房产企划经理吴剑楠笑言,既然奥运会会带走人气,那么我们就就不跟奥运会争宠,干脆利用奥运会人气先预热宣传一下。”



□时报记者 金歆 吴晓冬
漫画 王从义

而位于下沙的“航母”大盘观澜时代,将于10月份房交会左右上市,说到开盘前的预热,金隅房产相关负责人表示,他们将在8月份寻找合适的机会,结合奥运主题做一场活动宣传。奥运会无疑会吸引大量人气,产生巨大的眼球效应,而这个期间,如果和奥运结合,开展一些活动,将有利于楼盘的深入人心,而如果撇开奥运会,开发商想在8月份奥运会一意孤行地来做楼盘,估计很难吸引眼球。”

不少房产经理人表示,8月份将是奥运天下。所有眼球都将聚焦在奥运会上,如果能够将楼盘宣传渗透到奥运会里,开展与奥运会相关的主题活动,也有可能起到事半功倍意想不到的效果。而特别是针对一些今年九月份即将开盘的楼盘来说,这更是一个机遇。

纵深

双重因素或将导致8月楼市转冷

导致8月份开盘量急剧减少有多个原因,其中最主要是开发商对于宏观经济形势信心不足,以及奥运赛事的排他性决定的。”浙江大学房产研究所所长赵杭生认为,目前开发商的普遍心态是对后市判断左右摇摆,一是对下半年宏观市场不看好,认为奥运过后市场还会进一步走低;另一种看法是,认为奥运后,国家可能会对房地产市场出台新的调控政策,说不定有“救市”举措,到时,这种对房地产从紧的货币政策将得以缓解。事实上,不少开发商都是在双重心态下博弈。

除了对宏观经济的担心之外,赵杭生分析说,北京奥运会对于楼市的影响也不能忽视。8月份的北京奥运会是具有强烈的排他性体育盛事,所有与奥运无关的活动都注定不会受关注,也必定会为奥运让道。”

对此,攻略地产执行董事祝军华认为,在8月份开盘的滨江·金色蓝庭之前就有过较长时间的蓄客期,广厦·天都城的销售也是有一定的延续性,所以这两个楼盘敢于选择这个时期开盘。好的开始是成功的一半,新盘的开盘是非常重要的,就算是平常,开发商也会精挑细选开盘时机,更何况在这样一个全球性的体育赛事面前了。”

对于导致8月开盘量骤降的市场现象,一些开发商认为,除了举办奥运的直接原因外,更深层次的原因还是归结于宏观经济层面。绿城房地产集团营销副总监侯志伟表示,对于宏观经济的看空,是开盘量减少的主要矛盾。石油涨价、通货膨胀、生产成本上扬、购买力下降等等,这一系列由宏观层面上的产生的问题就像笼罩在房地产市场上的阴云。

大华房产营销总监赖劲松也表示,主要是看整个大行情怎么样,虽然目前看不出奥运会会有什么影响,但是谁也不知道奥运会赛事期间会怎样。”赖劲松说,除了奥运会的因素之外,宏观经济的走向也会影响开盘时间。