

# 地产成都

新闻热线:028-86626247  
http://www.cdwbclub.com

主 编:蔡廷华 副主编:郭俊 策划总监:李致广 工作室总监:李宁 刘静 刘文帅 美编:李丹

在下半年预期向好的成都楼市中,新开楼盘接踵而至。据世家机构市场报告统计,7月份成都市主城区共申领**26个**预售证,新增商品房供应套数**9448套**,其中住宅**6125套**。而7月新开楼盘只有**15个**,共推出住宅**5321套**。根据本报记者调查了解,在下半年新开楼盘中普遍存在着“少量多次”的开盘策略,分期分批次成为当前楼市下的一种利益博弈策略。

## 少量多次 推盘策略的利益博弈

### >>>>销售人员 卖多少房子算合适

摆在城南某楼盘销售经理陈锐面前的一道难题是,接下来卖多少房子算合适。在7月中旬的年中大会上,公司为下半年的销售定了“慢慢销售,边卖边涨”的主基调。目前,陈锐供职的公司只有两个在售项目。“我现在都不知道怎么给置业顾问培训了,卖得

多或卖得少都一样尴尬。”陈锐对记者大倒苦水。“按照上半年的销售进度,本来再过三个月就可以清盘,现在已经不可能了。”

与陈锐境况颇有相似的是,多数取得预售条件的楼盘选择了“少量多次”的开盘方式,以灵活应对仍有变数的市

场环境。7月份开售的项目中,西府少城推出一期一批次加推房源**97套**,蓝光花满庭推出一期二批次房源**334套**,华宇阳光水岸推出一期**9号**楼房源**220套**,神仙树大院推出三期二批次房源**265套**,武海中华锦绣推出二批次房源**700套**……

### >>>>开发商 灵活应对 实现资金回流

四川中原企划部经理许凌对记者表示,“这种‘少量多次’的推盘策略,主要是缘于房价不稳定。如果前期推出房源过多的话,在市场上涨时出现断货就会后悔。”

“采用这种少量多批次的办法,也不是我们一家公司在使用,用这种手法也是讲究稳中求胜。下半年国家宏观政策不是很明朗,银监局才出的二套房限令也势必会给房地产市场造成一定的影响,所以在这个时候不敢过于走得快,走得平稳是主调。”西府少城的陆经理向记者透露。

身在一线的地产人士似乎不约而同地倾向这种“小步快跑”的开盘策略。“现在的市场比起

2007年有很大的区别,营销针对性也就不同。这是蓄客方面的考虑。现在的营销需要在短时间内对市场进行消化,少量的方式恰恰适合现在的市场环境,如果下手晚了,就被其他人抢了去了。”怡和地产策略经理陆文辉更注重这种营销模式带来的走量。

而长期从事一线销售工作的鼎创地产顾问公司策划经理冉钟泽,更倾向这种开盘模式对好产品与差产品的搭配销售。“这种策略主要目的还是求稳,前期推出少量房源进行市场试水,试探购房者对房价的接受情况。另外,开发商不可能把取得预售条件的房源全部拿出来,那样会出现‘好房

源全部售罄,差房源无人问津’的烂摊子,这是非常不利于后期销售的。”

显然,对于那些在售项目较多并准备土地储备的开发商来说,尽快实现资金回流才是硬道理。武海置业更希望抓住这轮火爆的市场机会。武海中华锦绣的销售经理在记者采访中表示,“我们在一批次开盘的时候用的是集中式投放的策略,像**8月8日**开售的那个批次也是采用这种少量的方式。其实开发商在开盘时采用的策略一般都是首批次集中推房,把这种销售的势头营造出来,同时也是减轻后续的销售压力,同时也能迅速实现资金回流。”

### >>>>业界 这种模式涉嫌捂盘惜售

据报道,上海市针对开发商少量多批次形式卖楼的操盘方式出台过相关政策,要求已达到预售标准的住宅楼盘(不超过**3万**平方米)必须一次性申领预售许可证;而广州市场常见的“变相捂盘”手段是分批领取预售证,开发商可根据市场情况对推货作出调节。与此同时,一些开发商还会

通过各种手段(如申报材料不全、规划故意超标等),延迟预售许可证的获取时间,以便在楼价上升过程中得到更加高额的利润。

在记者采访中,成都尺度地产董事长曾祥庸表示:“从大势来看,7月份**70个**大中城市房价上涨**1%**,环比上涨**0.9%**。上半年成交主力为中小户型,现在市场中小

户型房源减少,大户型滞销产生抗性。在市场供应量不大的行情下,开发商采取多批次少批量的开盘手法,希望将房源推迟到秋交会卖个好价钱。建委日前通报今年一到七月开工面积**2500万**平方米,下半年还会继续增长。据我了解,捂盘现象是存在的,但目前还不具备普遍性。” 本报记者 陈柏喜





## 东湖国际

东湖国际 空间艺术

东湖国际 东湖国际 东湖国际 东湖国际 东湖国际

三分胜景 七分天成 江边看风景 因为爱阳光

二环路 这是最后一站

< 南二环 东湖版块 360°全感品质生活 >

献给热爱自然的人们

# OPEN 东湖国际

## 8月15日盛大开盘

恭迎莅临

市场热捧彰显精研品质



南二环 东湖版块



一湖/两河/四公园 生态腹地



斜向45°点式布局 创新立面建筑



盛装中西 优雅景观艺术



优雅户型 蜕变艺术

敬请已排号客户本人于8月15日携带《东湖国际排号申请书》及收据、身份证(原件)至东湖国际售楼部办理选房相关事宜

**温馨提示**

如客户当日未选中适合房源,已排号客户可选择排号顺延

东湖热线: 86'28'8451 6999 项目地址: 成都锦江区琉璃路299号(老成仁路)

开发商: 成都东湖置业有限公司 / 建筑规划设计: 四川西南广厦建筑设计院 / 物业服务: 长城物业集团有限公司

本广告仅作宣传推广,一切图文数据以相关部门最终图文及双方合同为准,开发商保留最终解释权。文中面积均以产权证面积

营销整合: 百合地产 06-1 0069 成都锦江区中心城第3974号

