

城南大户型井喷 城东小户型扎堆 刚需主导 末季度楼市放量

“金九银十”进入尾声。

市场供应放量，成交创新高，是九月下旬至十月中旬的楼市曲线图。成交表现上，刚需群体仍是购房主力军，90平米以下的中小户型走俏；电梯豪宅集中亮相，城南天府新城的长城·半岛城邦、誉峰、世纪峰景、城南1号、潜伏期的礼顿山以及城西置信丽都花园·丽府，其市场走势也呈现了“价升量增”的格局；别墅物业的热点板块以牧马山和青城山为代表，“低密居住”诉求遥相呼应……

与上半年放量不同的是，开发商现在“不差钱”。据业内人士透露，大多数开发商已经超额完成了全年的销售目标。当前市场格局下，已经面市的楼盘加快“补仓”，未面市的楼盘抢滩“铺货”，都不过是为减轻未来的销售压力顺势而为。自9月以来的供应放量，尤其是中小户型的“跑步前进”，印证了后市向好的预期。

在通胀预期、人民币升值和政策优惠的综合因素之下，电梯豪宅的资金门槛和增长空间，转移了更多中坚力量的投资对象，市场供应量与影响力迈上新台阶。而面向高端人群的别墅物业，以牧马山和青城山为代表的热点板块，正在酝酿新一轮新的“低密”战争。



区域聚焦

城东沙河堡成主角 金沙两楼盘唱好戏

不论你是否愿意，城东沙河堡板块铁定要当年末的楼市“主角”了。三环内，沙河边，华润翡翠城、东湖国际、上海东韵、万科金润华府、沙河壹号、比华利国际城，呈“东西走向，南北分布”。

值得一提的是，狮子山的脚下将在近期内上演三盘齐发的“好戏”。据比华利国际城相关负责人谭敏表示，“下个月初将推出500多

套中小户型，面积区间在76-110，目前正在接受咨询。”沙河壹号的最新消息是，“将在下个月开盘，最大面积约101平米，最小面积约70平米。”沙河壹号早在金润华府之前就开始收取5000元的诚意金，目前蓄客数量达到500组。上周末，金润华府致电前期到访客户交诚意金，该项目将与明天开盘。“本次共推出200多套房源，全部精装，分两

种户型，65平米的套二和83平米的可变套三。”置业顾问何苗告诉记者。房交会前，沙河堡旁的上海东韵一批次开盘，下午排队晚上12点开始摇号选房；房交会后，二批次开盘。金润华府和沙河壹号仅一路之隔，不知道国嘉地产接下来会以怎样的策略来应对万科？或许，不远处的南欣地产可以密切关注，然后“学以致用”。

城南大户型唱主角 电梯豪宅密集分布

如果要买大房子，选择城南肯定会给你更多的选择。受益于上半年小户型的走量，尤其是春交会上，位于益州大道和天府大道沿线楼盘的中小户型走俏，存量房源消化殆尽，留给下半年的“硬骨头”自然是中大户型。据数据显示，截止10月中旬，益州大道区域内13家楼盘的中大户型存量504161平米，单盘存量最小2900平米，最大65250平米。

从户型区间上看，中海兰庭89-167平米、华润凤凰城120-180平米、合景·誉峰180-350平米、中海城南1号160-240平米、长城半岛城邦99-270平米、华敏·世家花园289-346平米、ICON二期90-180平米、世纪峰景100平米起……“大”，是区域内在售楼盘的“通病”。

还有一个“通病”，上述楼盘都是电梯豪宅，“大露台，大客厅，

宽视野”。据了解，这些楼盘的购房者以外企高管、企业老板为主，对于房间的多功能和弹性空间要求稍高，价格敏感度稍低。业界人士表示，消费者对城南的住房消费信心已经成熟，加上地铁1号线的开通，足以支撑区域高端化走势。对于那些渴望做“大”的开发商来说，城南的电梯豪宅或许是个参考。

3个月50万平米 龙泉年底井喷式放量

“从现在到2009年12月31日，两个月时间内，龙泉驿地区预计新推出房地产开发面积将达到50万方。”这是记者近日从龙泉区房管局得到的数据。根据数据显示，龙泉驿地区到年底将有十余家开发商推出50万方体量的新房供应，其中除开仅占总供应量一小部分的不足10%的商业放量外，其余均为住宅。“这也是市场需求的体现。”龙泉区房管局综合科科长吴震表示。

据了解，在2009年1-9月份的市场供应中，只有110万平方米放量，外加消化去年存量房30万方，共销售140万方。由此可见，剩余两个月的放量相当于占到1-9月份放量的45%。在新增供应中，放量居前三的分别为恒大绿洲的15万平方

米、东山国际的15万平方米、师大现代花园的6万平方米。从其形态上来看，也主要以电梯高层为主。同时，日渐稀有的洋房也有一定的放量。“龙泉驿自2008年9月发文停批多层洋房之后，现在仅存的为龙城1号和艺锦湾，这两个项目在对产品进行改良后，品质将大大提升”。自成都市从2006年开始推出“限低令”以来，三环内的花园洋房就几乎没有增加供应量，而之后龙泉驿地区也出台了相关的规定使得洋房形态产品日渐稀少。因此，龙泉驿地区的洋房成为了香饽饽。除此之外，别墅也表现出了较强的供应量。中粮御岭湾、东山传世家堡，都为龙泉选择别墅的客户提供了选择，而同样有着湖山资源的舜元桃源铭也将于年底或明年初亮相。

本报记者 陈柏喜 谷小建 侍玉宝

今秋 明星代言楼盘特别“火”



李霄云、郁可唯、刘惜君在朗基·龙堂



孙丽在阳光地中海



费翔在雅居乐花园

十月，成都楼市开盘放量数目日渐增多，明星出席房产商活动的频率也多了起来。费翔、孙丽、汪涵、李霄云、郁可唯等，名字频繁出现在户外广告和各大报媒，而身后总会现出开发商的身影。

明星代言十月扎堆

据不完全统计，10月份以来，成都楼市共有11位影视、娱乐明星来蓉，参加开发商举办的相关活动。10月12日，李霄云、郁可唯、刘惜君在朗基·龙堂售楼部现场举行了“2009快乐女声全国巡回演唱会”成都站媒体见面会。该楼盘也将于10月31日演唱会前后择日开盘。10月17日，费翔参加成都雅居乐花园三周年业主答谢晚会，并献唱三首。仅过了一天，10月18日，在中粮御岭湾二期天籁谷开盘仪式上，TVB当家花旦郭羡妮作为神秘嘉宾出现在了现场，而当晚

仪式的两位主持人，均是来自凤凰卫视的名嘴。10月22日，还是雅居乐花园，在该公司三周年感恩晚会暨向双流县教育基金会捐赠仪式上，黄安、陈明真的出现献唱更让人意外。10月25日，孙丽又成为了“阳光地中海”的开盘嘉宾。

出场费谁最高

明星出场，自然是要花钱的。根据本月明星出场助阵开发商活动的类型来看，大致可分为三类。以朗基·龙堂全程主办快女成都站的巡回演唱会为一类的演唱会主办派；以雅居乐花园、中粮·御岭湾邀请嘉宾单一出席活动为一派；最后是以“阳光地中海”、红树湾为代表的限期代言派。在这三种类型之中，唯数以赞助演唱会的方式费用最高。以朗基·龙堂为例，主办费用在百万元之上。郭羡妮虽然作为神秘嘉宾现身中粮，但工作人员告诉记者，

由于和他们合作的公关公司老板私交甚好，所以她的出场基本上分文未取。出席雅居乐花园业主答谢晚宴的费翔，献唱三首，费用高达20余万。孙丽作为“阳光地中海”的开盘嘉宾，具体费用虽然主办方不愿透露，但也会接近百万。主持界一哥汪涵，11月8日也将出席红树湾的开盘仪式，虽然主办方对于出场费是三缄其口，但根据汪涵近来的一些活动费用参考价格也在百万左右。

找准明星，人气、销售两不误

不可否认，“明星+楼盘”的营销模式正日趋频繁。开发商缘何钟爱邀请明星来为项目造势？首先，明星作为公众人物，本身在社会群体中具有很高的关注度，能促进楼盘一定的知名度；其次，开发商会根据自身的产品形态进行细分，筛选出适合本项目的明星。

其中，朗基·龙堂选择主办快女全国巡回演唱会成都站，考虑到快女代表着“成长”的符号，而这种成长的过程与其公司品牌在成都的发展时期有着类似的联系。无论在项目定位还是在品牌宣传上，都做好了功夫。孙丽阳光的形象，外加适合80后的婚居人群，在档期选择“阳光地中海”的代言也就显得顺理成章。但斥重金选择明星代言效果如何呢？“从效果上来看，今天还是很明显”，阳光地中海项目营销部总监刘媛说。除此之外，另外几个明星参与的楼盘也均有显著效果。据了解，朗基·龙堂现在预约登记的人气非常火，一些热门户型与预定人数达到了1:3的比列。明星代言楼盘活动已经成为房产界“很火”的营销方式之一。明星与楼盘的深度契合，不仅迎合了大众口味，而且也作为新项目的推广和品牌的传播赚足了人气。

本报记者 侍玉宝

业界动态

龙湖·长桥郡 颠覆传统交房模式

日前，西部别墅的代表作品龙湖·长桥郡开始交房，首期一批次120栋庄园别墅将迎来它们的主人。据龙湖相关负责人介绍：“此次长桥郡是预约分批次小范围的交房，每天只有10-12名客户前来接房。同时业主可以带几位亲朋好友一同前来，龙湖将安排他们在别墅的花园里举行宴席，并配备私属管家进行一对一服务，让业主提前体验长桥郡未来的圈层生活。而整个交房时间将长达半个月，充分保障了客户的隐私以及尊崇感。”据称，家庭宴会式专属交房，开创了成都顶级别墅的交房新模式。

周伟 李宁

雅居乐地产再向双流教育基金会捐资100万元

10月22日，四川雅居乐房地产开发有限公司举行了“辉煌三载、共谱荣耀”三周年答谢晚宴暨向双流县教育基金会捐资仪式。双流县委、教育局、各合作单位代表、新闻媒体约550人应邀出席了晚宴；捐赠仪式上，外省区域副总裁李合代表雅居乐地产向双流县教育基金会捐赠100万元，用于资助成都双流县教育发展。

刘文帅 侍玉宝

中大·君悦金沙 举办业主运动会

10月25日，中大和美节2009金秋业主趣味运动会在西南财经大学体育场举行。该运动会以趣味为主，设置有家庭竞技、趣味游园、家庭DIY、儿童游艺等四个大类。除了传统竞技类的项目外，更融入了多项趣味小游戏，让业主体会到运动的无限乐趣，又增进了业主间的交流与沟通。

周伟 李宁

华侨凤凰·国际城正式动工

日前，由华侨凤凰集团投资建设的华侨凤凰·国际城项目举行了奠基仪式。该项目占地212亩，位居郫县郫筒镇望丛片区，周边“两河三公园”环抱。考虑到项目建成后，将有上万人居住，社区配有超过1.5万㎡商业体量，与住宅部分完美结合。

周伟 侍玉宝

中铁·汉嘉御景奠基

10月28日，世界双500强中铁集团旗下的成都中铁正和置业在崇州的领航之作“中铁·汉嘉御景”隆重奠基。该项目占地130亩，由27栋6+1的多层以及3栋9+1的小高层组成，顶层均为跃层，并赠送超大屋顶花园。据记者实际体验，从成都到该项目的车程仅用了30分钟，完美实现从繁华都市到崇州西河稀缺生活资源的无缝对接。

周伟

阳光地中海开盘 孙丽助阵

10月25日，由四川立泰地产开发的阳光地中海项目盛大开盘。开发商特邀了孙丽前来助阵。下午3点过，孙丽现身，引发大批粉丝围追。孙丽表示：“我很喜欢成都，将来有机会会到成都买房。”总经理杨文斌介绍：孙丽的号召力加上房子地段好，仅开盘当天就卖了100多套，购房者中，不少都是孙丽的粉丝。

周伟

兴旺宝·旺府豪庭业主联谊

10月17日，位于北部新城核心圈并在新都房交会期间取得骄人成绩的兴旺宝·旺府豪庭举行了首届业主联谊会，近500位到场客户提前感受到未来入住社区后的丰富生活氛围。据了解，旺府豪庭的开发商是拥有着多年沿海一线城市开发经验的兴旺宝地产。

周伟

德昌行物业

重阳节情动社区老人

10月26日上午，在双流祥龙湾休闲山庄，来自成都嘉瑞苑、金色花园、绿野天城、雅然居、戎苑居的200余老人齐聚一堂，庆重阳，唱红歌；当天下午，老人们还结伴前往黄龙溪古镇，在欢声笑语中度过一个愉快的重阳节。作为本次敬老活动的发起者，德昌行(香港)物业服务有限公司对自己所服务的社区居民可谓尽心尽力，不仅关注社区居民的生活环境和安全，更加注重社区居民的精神文化建设。

彭善万