

“金九”楼市“成色不足” 商品房交易再陷博弈

■文/图 本报记者 吴 帅



“金九银十”这一传统的楼市旺季，在今年全国整体市场稳步回暖的当下，让人们不禁充满了期待。然而回到衡阳的楼市中，如今“金九”已过大半，不但表现“成色不足”，反倒显得异常平淡。从官方发布的数据来看，楼市成交均价并未如市场预期一样走高，成交量亦没有出现开发商期待的惊喜，曾经的销售旺季似乎早已不再是开发商的“制胜法宝”。

虽然“金九银十”早已成了房地产业形容每年一度的销售旺季中“热销”的代名词。然而，纵观近两年来的衡阳楼市，传统的“金九”似乎离“热销”已渐行渐远；成交量不仅没

有出现往年的销售热潮，反而在8月传统“淡季”的基础上一路下滑。为此，不少业内人士纷纷表示：“淡季逆袭，金九不金”。

“金九”中、上旬,成交量环比下跌

据衡阳房地产信息网每日发布的网签数据统计，今年9月中、上旬（截至20日）衡阳主城区新建商品房住宅共成交1273套，环比8月中、上旬的1575套，下滑23%。有业内人士分析认为，今年以来，整体楼市走势回暖，特别在上半年，释放了部分刚需人群，导致不少首次置业刚需人群总量逐步减少，高潮之后的疲软，是“金九”平淡的一个重要原因。

对方分析，由于9月前几周成交

量的低迷，“金九不金”已成定局，但“金九银十”是否成为“破铜烂铁”，还要看9月接下来的表现。之所以造成这样的局面，还有一个原因便是由于今年上半年成交量的“暴增”导致部分开发商过于乐观，自7月以来，开发商开始逐步取消或收窄优惠幅度甚至酝酿涨价，也成为“金九不金”的另一个“罪魁祸首”。

均价企稳，买卖双方或又将陷入新一轮博弈

在房价方面，近几个月，雁城楼市房价一直在4100元/平方米左右徘徊。9月上半月衡阳商品住宅成交均价约为4117.5678元/平方米，环比8月同期上涨0.9%。由此可见，开发商

在这个传统旺季中，面对成交量的薄弱走势，也并无调价的动力，仍是保留原有的“价格标签”，但是成效却非常一般。

实际上，进入第三季度后，房地产市场便开始有走弱的迹象，加上去库存压力大，尽管开发商推案规模和营销力度均明显提升，但面对一系列楼市政策的出台及变动，9月初，不少开发商放出涨价的“风声”，使得房价的涨跌也变得扑朔迷离。而当前房地产市场并未真正意义上的“转暖”，开发商也未做出让购房者“心动”的大幅优惠，因此，许多潜在的购房者只能继续维持持币观望状态，买卖双方或又将陷入新一轮博弈。

“以价换量”或将再次成为市场主导

市民刘先生告诉记者，自己一直有置业的想法，但并不想凑“金九银十”的热闹，“在目前房地产供过于求的主导下，开发商下一轮以价换量的做法指日可待，因此我希望等下一波优惠政策来临时再入市。”刘先生的想法说出了很大一部分购房者的心态。今年以来，虽然国家政策接二连三地出现利好，但总体来说，房价并未有大幅波动，购房者心态开始普遍趋于理性平稳，在如此环境下，一些实力有限的开发商日子并不好过，此消彼长，市场也逐步进入拉锯期。

值得一提的是，虽然从近期成交情况看，我市8月开始颁布的“衡十条”，对于楼市有一定的提振作用，但短期内市场能见度并不明显；整体市场情绪仍然将承受“金九”热度下降的负面影响。不过随着9月下旬开发商加大推盘的力度，预计的后半段楼市成交量可能会有所上升，但成交价格将因房企之间激烈竞争也会受到一定的压力。因此，部分潜在的购房者可能仍会继续维持持币观望状态。由此可以预见，如果国庆期间成交量还未反弹，“以价换量”又将再次成为市场主导。



图片新闻

9月15日上午，华耀碧桂园·十里江湾示范区正式开放，纯正英伦风情商业街区、七重立体高尔夫园林、精心打造的样板房、五星体验馆等震撼亮相，吸引数千人争相目睹。

雁城楼市中秋火力全开 营销“争宠”大战硝烟四起

本报讯（记者 吴帅）今年中秋节前后，雁城楼市销售创意十足的营销方式吸引了不少市民。据不完全统计，今年的中秋小长假期间，我市共有数十家楼盘举办各具特色的中秋节营销活动，雁城楼市的“金九”抢收战也开始渐入佳境。

虽然每年的中秋时节，楼市总不乏精彩的营销之举，但今年的中秋3天小长假恰好与9月第三周末重合，又紧邻十一长假，值得关注的是，作为房地产商最为看重的营销节点，今年的中秋，开发商不仅加大活动力度，而且也有不少项目推出了新的房源，以借力中秋节、国庆节这两个黄金销售节点，通过活动来带动销售。

中秋节当日上午，华耀碧桂园·十里江湾率先拉开中秋营销大幕，其

至美示范区迎来正式开放，数千市民来到开放现场争相目睹，同时项目方还力邀奥运冠军龙清泉和龚智超两位亲临现场，让衡阳人民参观五星级景区的同时更得一睹奥运冠军的风采。

无独有偶，位于酃湖片区的美的·梧桐庄园临时接待中心也在同一天揭开神秘面纱。同时针对首批90—200㎡墅质花园洋房及品质高层产品，启动了VIP客户诚意登记，仅1小时，到访客户便达500余组。而融冠恋城项目9月16日也迎来首次开盘，现场吸引1500余市民，仅3小时便热销433套房源，现场火爆程度可见一斑。

与此同时，以中秋为主题的不少营销活动也开始纷纷登场，如珠江愉景南苑中秋节当晚的“月圆南苑，水韵中秋”活动便吸引到500余位新老客户到场，

精美的舞蹈、精湛的魔术表演，以及欢快的活动氛围让业主朋友们度过了一个欢乐的中秋之夜。

而在愉景新城，送月饼、1元抽好礼等回馈感恩活动也于中秋之夜上演，同时项目方还祭出“购房六重豪礼送不停”的折扣大旗，让到场市民在参与活动的同时更享购房的优惠。

值得一提的是，随着各大楼盘的开盘及新品面世，可以预见的是，在接下来的一段时间内，我市供应量必将有所提升，购房者也将有更多的购房选择空间。不过，不少楼盘还在蓄客的过程中，虽然同步放出多重优惠举措，但是具体价格还不明朗。不过可以肯定的是，市场严峻，楼盘定价日趋理性，再加上房源放量，传统的“金九银十”仍不失为看房选购的好时机。

楼市动态

中国铁建·金色蓝庭携手日立电梯 打造高端安全舒适化社区

本报讯（通讯员 张意威）为了给每一位业主提供高端、安全、舒适的居住体验，中国铁建·金色蓝庭对全国电梯市场展开了深入调研，经过反复筛选，最终与日立电梯成功签约，实现了世界500强企业间的强强联手。

电梯行业巨擘——日立电梯（中国）有限公司，是世界500强日立集团海外最大的电梯公司，全球销量排名前3，年产能超过60000台。日立电梯一直以来都致力于打造安全、环保、舒适的产品，得到了外界的高度认可，它以超高速电梯等高端产品的技术研发为核心，建立有自主知识产权的高端产品应用技术体系，是目前中国房地产开发企业100强首选电梯品牌。

中国铁建·金色蓝庭选择日立

电梯，不仅仅看重它闻名世界的品牌影响力，更看重它在设计、生产、安装和维护上所展示出来的专业精神。特别是日立电梯倡导的“安全第一、质量为先、客户至上”的服务准则，与中国铁建·金色蓝庭“用高铁标准铸家”理念不谋而合，这也为两者的合作奠定了基础。选择同为世界500强的国际级品牌电梯，体现了金色蓝庭对业主安全和生活品质的高度负责，也只有国际化的安全技术才能让金色蓝庭放心把业主的安全交付到他们手里。

金色蓝庭位于武广新区——衡阳市珠晖区衡州大道与苗圃路交汇处，由中国铁建二十五局集团开发建设。目前项目推出一期2#栋清盘钜惠，二期新品VIP卡3000抵20000认筹等优惠购房政策。

御江帝景三期临江美宅 26日首次公开发售

本报讯（记者 吴帅）近日，记者从御江帝景楼盘获悉，集5年大成之作的御江帝景三期，108—158平方米临江美宅将于9月26日首次公开发售。

早在5年前御江帝景在还未解开神秘面纱时，御江帝景楼盘受到不少对“江景房”情有独钟的市民高度关注。此次御江帝景三期自推出认筹办卡以来，短短一个多月已有400余位市民办理VIP卡，成为尊贵的帝景汇会员。据了解，随着三期开盘日期越来越接近，越来越多的客户来到营销中心了解三期产品的具体信息，当他们接触到御江帝景之后都纷纷当场下订单，

营销中心一度出现了排队缴纳诚意金的盛况。

御江帝景项目三期占据整个项目最佳地理位置，一线临江的同时还拥有难得一见的纯板楼设计，在这里推窗便能观赏到湘江与东洲岛的壮阔景观。项目首创双立面设计，Art-Deco建筑风格赋予建筑经久不衰的产品品质，以卓然的姿态屹立于湘江之巅。同时，为保证业主居住的纯粹性开发商更不惜牺牲利润，取消住宅区价值上亿的底层商铺，以外围绿化景观替代底层商铺，保障住户环境的私密性、纯粹性，让业主在繁华中华尽享私密与尊贵。

华南·城市广场 青少年才艺大赛明日开赛

本报讯（记者 吴帅）近日，记者从华南·城市广场获悉，“衡阳星生代”青少年才艺大赛暨789公寓青少年代言人选拔大赛将于明日上午9时鸣锣开赛。本次大赛冠军不仅将获得5000元现金大奖，更将签约成为华南·城市广场形象代言人。

据悉，此次青少年才艺大赛将通过三场海选晋级决赛，报名截止日期为9月30日，市民可选择关注“华南·城市广场”微信公众号参与线上报名，或 directly 到华南·城市广场营销中心进行现场报名。进入决赛的小选手们不仅可收到由华

南·城市广场送出的精美礼品，更有机会获得1500—5000元的现金大奖。

华南·城市广场位于船山大道核心位置，项目通过精妙的空间设计与商场布局，将国际电商超市、宴会中心、巨幕影院等主力店汇聚在同一个舒适消费空间里。整个项目集休闲、商务、餐饮、娱乐、购物、居住、酒店于一体，将建设成为衡阳市业态最齐全，服务人群最广泛，宜商宜游的生活方式中心。目前，华南城市广场3.55米高789公寓VIP交1000元抵100元/平方米正在认筹中。

美的·梧桐庄园 VIP客户诚意登记火爆

本报讯（记者 吴帅）9月15日上午，美的·梧桐庄园临时接待中心正式开放，仅1小时，便有500余组客户到访。同时针对首批90—200㎡墅质花园洋房及品质高层产品，启动了VIP客户诚意登记，截止到下午6时，诚意登记客

户621组。

开放日当天，客户们详细了解了项目的片区的发展规划、社区产品规划、社区配套、美的地产品牌发展历程。早早来到现场的铁路职工张女士告诉记者：“早听说美的地产在酃湖公园这个片区要开发一个高端住宅小区，家里想要换一套房子，感觉美的地产是大品牌，资

金实力雄厚，开发经验丰富，一大早就来看了小区规划，现场销售员介绍说，建筑风格是衡阳很少见的法国风情的风格，而且有低密度的电梯花园洋房，看后非常心动。”

美的·梧桐庄园为中国房企百强美的地产衡阳首发先锋之作，项目位于珠晖区衡州大道东88号，紧邻衡阳师院，坐拥两千余亩酃湖公园、市体育中心等千亿配套。美的·梧桐庄园以约500亩超大规模、超低容积率、稀缺法式建筑及美的5M智慧健康家居系统，涵盖电梯花园洋房、小高层、品质高层、风情街区等多种物业形态，打造衡阳首席超低密度法式城邦。

亿丰国际商贸城 营销中心对外开放

本报讯（记者 李飞跃）9月15日，耒阳亿丰国际商贸城开放营销中心对外开放暨耒阳神农文化冰雪嘉年华活动启幕。据悉，这是上亿集团投资10亿元在耒阳打造的重点项目。

当天正逢中秋佳节，耒阳亿丰国际商贸城前坪人头攒动，近300名市民在观看开幕文艺节目后，“涌入”营销中心，详细了解项目发展和商铺预售情况。

据了解，上亿集团是中国商业地产8强企业，总资产超过500亿元。在上海成立19年来，先后在

上海、沈阳、杭州、天津、大连、重庆等全国29个城市成功开发62座商业经典项目。此次进入耒阳投资开发亿丰国际商贸城，是耒阳市首个23万平方米家居建材专业大市场，也是“耒阳市重点招商引资项目”、“耒阳市重点建设工程”、“耒阳商贸物流集聚功能区重点项目”。

为了庆祝亿丰国际商贸城营销中心开放，该项目特别举办了“冰临耒阳”为主题的耒阳神农文化冰雪嘉年华活动，时间从9月15日至10月31日。