旧房不舒服、新房价太高?没关系——

广信百度城推购房“以旧换新”

文/本报记者 李彦慧 片/本报记者 王震

购房也能以旧换新?日前,威海广信百度城项目的“旧屋换新房”的整版广告,打破了威海楼市在春寒中的沉寂。这一新鲜的促销迅速吸引了购房者的眼球。“旧房换新屋”交易到底如何进行?“以旧换新”的购房方式,是否是大环境带给刚需购房的大好契机?曾经催热二三线城市家电市场的“以旧换新”,能否在楼市同样发力?记者对此进行了探访。

▲看看小区环境和设施怎么样。
▶购房“以旧换新”现场不少市民来看房咨询。

推行一周
100套换购房源已订出62套

22日上午,威海百度城项目售楼处聚集了诸多来访客户。记者几次欲咨询售楼人员,都被络绎到来的看房市民打断。在持续低迷的销售环境下,这样的热闹十分少见。

“促销广告一出,我们接到的咨询电话不断。每天有10余批到访客户。周末的时候每天至少接待了20批客户。”广信百度城销售方威海颐和莲华房产销售服务有限公司总经理兰洪元告诉记者,“旧屋换新房”简单一点说,就是市民用现有的旧房,在经专业机构评估价格后,补足差价,换取一套更舒适的新房。活动开展后就吸引了大批购房群体。

为了能让购房人更好地了解换购方式,百度城在上周末邀请了专业评估专家现场咨询,更加透明的手续让不少购房人解决了后顾之忧。截至目前,第一期推出的100套换购房源已经预订出62套。

以旧换新”为何如此受欢迎?兰洪元分析,购房群体反应的火爆,首先说明了大量改善性刚需的存在。而换购这一全新的销售模式,正对应了这些购房需求。

小区建设
内部设施齐全、外部环境优越

兰洪元介绍,百度城项目一期引进了宝威学堂、智美时尚模特艺术学校、童学馆等教育机构,为业主提供全方位的教育服务。在百度城二期的青少年活动中心里,孩子可以接受游泳、击剑、攀岩等各具特色的训练。

二期除了有一所政府规划的市级重点小学外,社区内还会建一所占地3600平方米的幼儿园。结合楼盘周围的教育配套设施,包括皇冠中学、威海二中,百度城为业主打造了一个完整的教育体系和高品质的成长环境。

记者了解到,正在建设的百度城二期地处经区核心,周边交通、商业、教育、金融等各项配套齐全,是个多样化的房产项目。楼盘从户型设计到配套设施充分考虑到各类人群的居住需求,面积从30多平方米到400多平方米不等,户型包括LOFT、标准平层以及花园洋房等。项目以“总有一套适合你”的多样化户型,对准各种层次的需求。

广信百度城沙盘全景。

◓这事靠不靠谱?听听市民和专家怎么说

换房者:改善性购房正对所需

在百度城售楼处,刚刚退休的周先生仔细地咨询着关于以旧换新的问题。“开发商这次策划对了,这个活动刚好适合我。”周先生告诉记者,他在环翠区有一套房子,儿子一家则住在经区。孙子快上幼儿园了,平时需要他们接送和照顾,而现在的房子离着儿子家挺远,家人正打算在经区买个新房。百度城的“旧房换新屋”方式让他觉得很新鲜,换购个新房,不仅以后和儿子来往更为方便,孙子还可以在小区内接受更好的教育,这对他比较有吸引力。

预订了一套房子的邵女士告诉记者,她在高区有个小户型的房子,一直想卖掉换个大房子,可是没有精力。现在这个换购的促销让家人觉得很不错,是个换房的好机会。“我觉得挺合适的,不然自己卖房子很麻烦,现在省去了客户到二手房市场上委托出售,再等待买家购买,然后签约过户等一系列麻烦,只需签定一个合同,把这些事都交给开发商就行了。很省心。”

不少有购房意向的购房群体对这一新的购房方式感到赞同。对他们来说,“以旧换新”的购房模式不仅迎合了他们改善住房的需求,同样为这些群体购房免除了后顾之忧。

专家观点:业主的风险较小

百度城“旧房换新房”的创意受到如此高的关注,是否能成为房地产破冰的利器?山大威海分校营销研究中心副主任、威海房地产协会特别顾问蒋守芬分析,换购不会成为普遍现象。适合个别房企的营销方式,对其他房企来说不见得可以同样复制。

蒋主任认为,首先这是一值得肯定的创新销售方式,处理得好的话对开发商和业主都有利。对于换购的风险,蒋守芬认为,购房者的风险要比开发商小得多。“以旧换新也是一种变相的促销,这是好事,说明威海的房地产企业正在学会在逆境中生存。”

帮您释疑

主要针对哪些群体

“换购主要针对四类群体:一是想要住新房的本地居民,旧房换新屋,何乐而不为;二是原本的房子很长时间不升值,这可以是一个重新投资的机会,相当于重新洗牌;三是工作地点变换、或者工作离现居地不方便的家庭,百度城的地理位置和便利的交通给他们一个很好的选择;四是希望孩子在居住范围内得到更好的教育的家庭。百度城目前重点打造教育主题社区,推开窗就是学校,推开校门就是家,满足家长们对孩子成长的殷切期望。

旧房价能否公正评估

在采访中,不少购房人关注比较多的是旧房价格的评估问题。“只要价格能够评估得公正,这倒是个买房子的好机会。”一位购房者告诉记者,他专门在周末到售楼处找评估专家咨询。

记者了解到,百度城将委托有资质的房产评估机构,对客户的旧房价值作出双方认可的评估,与准备置换的新房之间存在的价差将通过现金补齐。此后还要办理签订置换合同以及公证等手续,确保整个业务流程的公平公正。

“作为开发商,我们应该比二手房中介更为注重诚信和品牌,我们是为了卖房子,并非赚取业主旧房差价。”兰洪元说,旧房换购的评估过程和手续全部对业主透明、公开,业主无需担忧。

换购手续是否复杂

“旧屋换新房”的程序可分为:选定房源——确认抵换房源——房产评估抵换房源价格——现金补齐差价——签订置换合同——公证——办理相关手续步骤。

当然,并不是所有的旧房都可以参与换购。兰洪元特别提醒说,目前客户可参与置换的房子只能是位于中心城区以及经区和高区的房子,并且产权清晰,拥有房屋所有权证和国有土地使用证,不存在抵押等问题的房产。

天虹商场

活动主题:春·晓
活动时间:3.23-3.26日
活动内容:
(一)亮眼特优 抢购春的妩媚
活动时间:3月23日(周五)-3月26日(周一)
活动内容:威海天虹再现开业巅峰促销,流行百货现金1元换2倍电子折扣券!
1块钱当2块钱花HOID不住了吧?
(二)我心中的春天
活动时间:3月25日(周日)上午10:00
活动地点:三楼童乐园
报名时间:即日起至3月24日
活动对象:5-9岁小朋友
报名地点:一楼服务台
活动内容:顾客到店凭天虹VIP卡即可替小孩报名参加.,限报20名。小朋友根据个人想象力描绘心中的春天,然后让评委进行评分,最终选择一、二、参与奖奖项,所有小朋友均可获得相应的奖。
(三)疯狂换购第二季
活动地点:四楼中厅
活动内容:
3月23日(周五)-3月26日(周一),顾客购物满额即可参与换购,超市购满38元,百货购满68元,VIP 顾客超市购满18元,百货购满58元,即可加相应金额换购丝巾、迷你枕、领带或盆栽,数量有限,换完为止。
加10元换购价值98-128元的丝巾1条;
加15元换购价值35元的迷你枕1个;
加48元换购价值198元的领带1条;
或加10元换购绿色盆栽1盆。
(四)魅力卡约 享受春的精彩
活动时间:3月23日(周五)-3月26日(周一)
活动内容:活动期间,顾客购物任意金额即可凭身份证、驾驶证等有效证件免费办理VIP银卡1张。

苏宁电器

苏宁电器烟威7周年庆会员感恩答谢会

时间:
3月23日15:00-21:00
活动一:会员开卡送好礼!
活动期间,顾客至苏宁各门店开通会员卡,即可获赠苏宁会员开卡好礼一份,先到先得,送完为止。你还在等什么?赶快行动吧!
活动二:10倍积分等您来
活动三:一口价!惊爆6折起!
活动四:超级大乐透!32寸液晶整点大放送!
活动期间,苏宁会员至苏宁电器各门店购物即可参加凭发票参加整点抽32寸液晶活动。

振华商厦

春季美肤 焕颜光彩
——2012春季化妆品节
活动时间:2012.3.22--2012.4.4
活动内容:
(一)化妆品牌3倍积分
(二)品牌会员日5倍积分
兰蔻3/22(周四)--3/25(周日)
资生堂3/30(周五)--4/01(周日)
FANCL4/02(周一)--4/04(周三)
(三)品牌独享赠礼+银行刷卡有礼(招商银行)
详见店内海报