

基本上都是刚需购房,开发商不慌不忙

金九银十优惠少,楼市依旧火爆

随着国庆假期的结束,房地产行业的“金九银十”时节也已过半。往年“金九银十”之际,开发商会推出各种优惠政策,以吸引更多的购房者,而今年各大房产商所推优惠并不多,而销售情况却很乐观。

本报记者 张汝树 见习记者 付文学

所推优惠不多 楼盘卖得不错

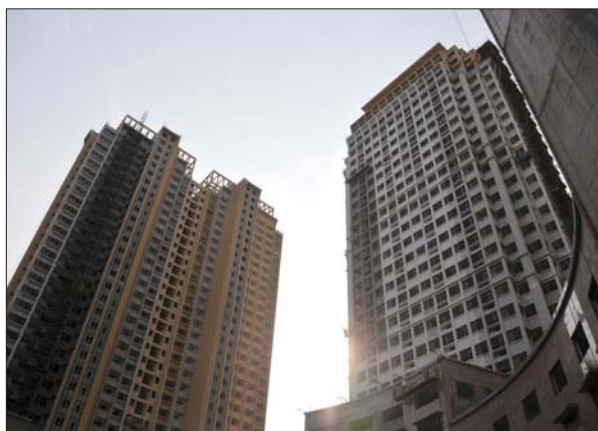
位于张店西八路与张周路交会处的紫园项目,是一个集住宅、别墅、写字楼等于一体的综合项目。据营销部经理张永志介绍,紫园项目最后的4栋小户型板楼房源在今年6月份刚刚推出,现在已基本售罄,而中秋前推出的50余套130平米到160平米的微别墅新品,现在也已所剩无几。

值得注意的是,紫园“金九银十”期间除开展一些暖场活动外,并没有推出太大的优惠活动,价格一直比较稳定。尽管如此,国庆期间售楼处平均每天来访仍高达40余组,产品销售情况非常乐观。

对于淄博今年的房产

市场,张永志持乐观态度,“我们楼盘的口碑一直非常好今年主推115平米—130平米住宅产品,是推量最多的一年,与去年同期相比现在的销售情况非常好,价格基本稳定,后期也不会做太大调整,预计10月底前我们还会推出我们的写字楼产品。”

据新世界广场项目策划经理吴海庆介绍,今年5月份推出了最后的200余套住宅产品,主推户型面积在50平米到118平米之间,“由于楼盘质量高,消费者比较认可价格方面,从开盘之后就做没太大调整,截至目前整个项目所剩房源已经不多。”



淄博市楼市发展平稳。 本报记者 王鸿哲 摄

刚需给力: 今年楼市环境好

据悉,庞大的刚需仍是购房主力人群。

“庞大的刚需群体催热了淄博楼市。”民泰大厦项目负责人介绍。

吴海庆也透露说,今年项目成交客户中刚需约占三分之二,基本成了他们房源的主流客户,多数房产商推出的房子也正好适合了他们的需求,所以市场比较热。张永志说,他们今年推出的115平米—130平米住宅产品,也是适应了改善性需求和刚性需求。

房地产商: 房价预计变化不大

紫园、民泰广场等项目负责人表示,“金九银十”之后,房价变化不会很大,除开展一些暖场活动外,不会释放太大优惠。

据业界知名人士黑马地产副总赵蒙分析,开发商出于对2012年房产调控的担心,在2013年开发体量、任务制定上都比较谨慎,而刚需群体依旧庞大。对于年底之前的房价,赵蒙表示不会有太大变动,“稳定房价是当前的主流,而且‘金九银十’之后楼市相对平淡,开发商不会大幅涨价。”

相关链接

淄博住宅均价 突破6000元/m²

据中国房地产指数研究院10月1日发布的《2013年9月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示,9月份全国100个城市(新建)住宅平均价格为10554元/m²,环比8月上涨1.07%,这是自去年6月以来连续第16个月环比上涨,涨幅比上月扩大0.15个百分点。

其中,淄博9月份住宅均价为6023元/m²,环比上涨0.58%。值得关注的是,此次调查采集数据的淄博样本均价首次超过6000元/m²。

上半年销量 未受政策影响

对于淄博楼市上半年的行情,“跌宕起伏”四字描述楼市依然最为贴切,在上半年的三四月份热销节点,楼市可谓忙的“不亦乐乎”。尽管政策空降,让楼市出现了短暂的“窒息”,但显然楼市并未因此受创,3月份的楼市“小阳春”,4月份的“业绩飘红”,似乎在证明:淄博的购买力依然强劲。

据不完全统计,今年上半年淄博住宅共成交11844套,成交面积156.87万平方米。

未来刚性需求 仍支撑淄博楼市

对于淄博今年下半年的房地产市场,普通老百姓还是抱有极高的回落期望。目前而言,未见到房价有显著下跌,加上房租上涨,银行“钱荒”、公积金排队等传导效应,一部分刚需积累需要释放,淄博楼市下半年或许会一个恢复性上涨的过程,很可能面临量价齐升。

相比于一二线城市,淄博楼市较为特殊,考虑房价等问题应该结合淄博的行情。而且从上半年的成交来看,刚性需求与改善需求一直占据了楼市的半壁江山,下半年依然会持续这样的势头。

上半年超额完成 下半年压力不大

张永志介绍说,今年“金九银十”,各房产商不推优惠的一个重要原因是上年的销售任务得到了很好的完成。拿紫园来说,上年的销售任务已经超额完成,况且现在还有很多有意向的客户。所以销售压力并不大。

位于张店柳泉路与联通路交会处的新世界广场

项目也已早早完成了上半年销售任务,目前该项目已进入尾盘期,所剩房源不足百套。

与去年同期相比,吴海庆表示今年现场来访和成交数量都比去年好,“国庆期间,我们虽然没有做优惠活动,但来访和成交量都显著增加,光国庆七天的成交量就在20余套。”

打消团购顾虑,深圳礼品展现场验证

团购风风火火这几年,从全民盛宴到大浪淘沙,消费者开始更加冷静地看待团购,如何惠及大众、保质保量成为考验团购优劣的试金石。

“和网络团购不同,线下团购最大的优势就是产品实物可见,商家当面对接,而且优惠力度并不比网站小。”今年10月20日,“第21届中国(深圳)国际礼品及家居用品展览会”将在深圳会展中心开

幕,共吸引海内外3600余家企业进驻。自推行团购机制以来,深圳礼品展各大品牌积极响应,尤其是针对家庭、个人等观众买家,小额订单量有明显提升。

家纺作为礼品界的资深红人,不仅跨界营销起步早,团购策略也是多种多样,此次,罗莱、恒源祥、堂皇、怡莲、宝缦、欣雨同舟、孚日、金号、洁丽雅、梦百合、南方寝饰、巴黎春天、ESPRIT等家

纺巨头高调亮相,将满足16万到访客的不同团购需求。

“在三种主流销售渠道的对比中,传统卖场有租金、员工等费用,电子商务需要物流、网站、广告的支持,而礼品团购是直接和买家达成合作,成本相对最低。”罗莱家纺董事长薛伟成表示,从一开始,罗莱家纺就成立了独立的礼品团购事业部并进行专业化运作,历经近些年

的摸索,累积了一些经验,形成了一整套专业的礼品团购服务体系。

据深圳礼品展主办方介绍,本届参与团购的厂商数量更多,不同于网络团购,不论是茶具套装,还是移动电源,各类产品真实可见可体验,能打消买家的顾虑。观众可提前在官网注册,通过微博、微信及下载手机APP及时掌握展商和产品动态,提前锁定心仪的团购礼品。

红叶谷第十三届红叶节

10月—11月今年红叶“醉”红

红叶谷 RED LEAF VALLEY 国家AAAA级景区



关注红叶谷微信有机会获得红叶谷门票!

登高望远,万山红遍,美不胜收,是对红叶节最好的写照。十几条蜿蜒陡峭的山谷中全部布满此种植物,每逢深秋,红叶满山,层林尽染,形成景区独有的自然景观。游人穿行其中,可以真正领略到“霜叶红于二月花”的美丽景色。

自驾游线路:淄博—G309—济南经十东路—经十路—八一立交桥—英雄山路—南行至仲宫大桥—东行S327线—前行10公里到达红叶谷景区

旅游热线: 0531-82733788 82818666 网站: www.hongyegu.com.cn 地址: 济南市历城区仲宫镇锦绣川水库南三公里