

老总谈楼市

《魅力滕州》创刊一周年特刊之一

楼宇篇



滕州市房地产综合开发公司副总经理吕学宏。

吕学宏：
三四线城市崩盘论不现实

谈起对房地产市场的分析,我认为一些关于三四线城市的崩盘论是不现实的。

从需求的角度来看,房价相对不高,单位房价基本上能够稳定在城市中等收入家庭的月工资水平之下;一二线城市和三四线城市价差开始拉大,价格梯度形成有利于需求的转移。而从需求增量上看,目前三四线城市的购房贷款不足,使用贷款意愿不强,未来有提升空间。随着城镇化深度加强,我们相信三四线城市的配套吸引力将会有所体现。

总之三四线城市房源过剩的问题正在被消化,需求能够保持稳定,三四线城市市场并不如我们想象的如此之差。

涵翠苑的优势在于首次采用体验式营销方式,将楼盘同客户有效互动起来,增强顾客体验感受,使购房者物质上和精神上得到双重满足,力求为客户提供最直观、最形象的购房体验。今天随营销中心同时开放的园林体验区就是这种“体验式营销”的产物,在园林体验区,顾客会所感受到的一草一木都是将来所购

房产的一部分,顾客现在体会到那种畅游绿色的心境,也是未来在涵翠苑生活的一部分。

涵翠苑刚刚完成的样板间,同样也运用了“体验式营销”的思维,为顾客造一个真实的家,让顾客更直观的展示您买房之后会得到的舒适尊贵生活样板,这种极致的购房体验,滕州前所未有,这在当今房地产市场竞争日益激烈,同质化趋势越来越严重的市场形势下,体验式营销的运用就显得独树一帜,让人眼前一亮。



滕州市丰盈房地产开发公司总经理党相强。

党相强：
高端产品仍比较受追捧

楼市进入2014年后真是风云变幻,气象万千,中央新政的出台,央行对地产投资的资金收紧,让本已紧张的二三线城市地产更是雪上加霜。虽然个别楼盘出现降价促销,但大多数业主在盼望降价,持币观望。

去年4月30日,国务院出台“国10条”调控措施,对楼市一度形成较大冲击,成交量出现大跌,短期内房价也得到了遏制,去年底楼市再度出现回暖迹

象,为此今年1月底国务院“国8条”这被认为是针对房地产市场的第三轮调控。有关专家指出:“国8条”中,包含了我国近年来房地产调控最严厉的政策,最严厉的贷款政策,最严厉的交易税费等,此外“国8条”还首次明确要求地方政府结合实际,出台房价控制指标。

党总表示,回观滕州楼市,房地产市场成交量萎缩,市场存量较大,但高端产品还是比较受市场追

捧,“阳光国际·书香苑”项目因地理位置优越,产品设计高端,物业配套服务精细,等诸多因素,虽自春节后一直没有加大广告推广宣传,但也一直被消费者看好!

我们坚信好的地产,好的开发口碑,全心全意为业主着想的发展理念终会得到市场的认可,愿我们丰盈房地产能成为滕州的一张地产名片,精美绝伦的社区是送给每一个成功人士的勋章!



滕商投资有限公司总经理李长伟。

李长伟：
房地产商要念好“舍得经”

谈到楼房品质时,李长伟总经理一再提到奥体花园无可比拟的优越地段,他借用李嘉诚的一句话:一个高端楼盘必须具备三个条件:地段、地段还是地段。李总告诉记者,在最好的地段就要建最好的房子,而判断是否是最好房子的标准是看该楼盘能否引领滕州房地产风尚5-10年,目前,他所做的任何工作都是为了实现自己的这一梦想。

“作为一个消费者而言,只要你的购买力允许,商家不是暴利,它就是合理的产品。把这句话再延伸下去,我给住户的和住户给我的是成正比的。如果一个开发商不是站在消费者角度,而是紧紧盯着他们的钱袋子,肯定做不长久也做不成

功。开发商还要言行一致,许诺的一定要兑现,如果你能满足住户的心理需求,你就基本是个成功的房地产商了。这时候,你还用担心好房子卖不出好价格吗?”李总对于自己的“舍得经”娓娓道来。

对于“舍”,李总坦言他已做到了,从奥体花园的整体布局,到细节设计,到楼房构造,到园区环境,再到周边配套服务设施,他总是考量再三,不惜斥巨资,精工建造。整个楼盘采用了全欧风格,选用的保温、防火材料都是非常优秀的,全部达到国家A级标准。精心考量每一个细节,从外立面的澳洲砂岩高端石材选定到开创滕州首家用钢筋加固保温工

艺及单元铜门使用,再到选定品牌电梯,配备LOW-E双层中空玻璃,以及3.6米超高挑高,270度观景卧室,管家式服务,尽显奢华气度。对此,有人嘲笑他多花许多冤枉钱,李总对他们说,你现在说我傻没什么,两年以后我就会让你们看到我傻得有没有价值。而从目前销售火爆的程度不难看出,他付出的“舍”已得到了回报。

“我想我会这样一直做下去,不论以后到济南还是北京,我都会念好我的舍得经,并竭尽全力将滕商投资有限公司做成闻名全国的地产品牌。”忠厚、善良、自信等诸多优秀品格都集中在了这个“70后”的地产商身上。

学区房受新婚夫妇青睐

多数房产商也看涨学区房

本报记者 张冬梅

近期,滕州公办初中招生有了新的改革,公办初中按照“免试直升、集中划片、相对就近”的原则,采取电子分送的方式招生。这一消息使得本就很高的学区房价格进入新一轮飙涨,在房价整体增速放缓的趋势下,学区房的价格依然居高不下。随着上学政策的不断变更,新婚夫妇多偏向购买离学校较近的“学区房”。

为宝宝考虑,提前做打算

对于年轻人而言,一套房子的首付款,不可回避且“压力山大”,如果再加上“学区”二字,那价格可谓是大众都难以承受的。都说生儿容易育儿难,特别是小孩上学的问题可真让家长们的操心。为了让未来的小孩能在好的学校学习,一些新婚夫妇都将婚房定位为学区房。

记者了解到,目前滕州市学区房的房价仍在涨,甚至有的市中心重点小学区、初中区的房屋均价可达到5600元。虽说学区内的婚房大大提升了结婚费用成本,

但也免除了有了孩子后二次购买学区房的麻烦,所以很多有眼光的年轻人认为这笔钱早晚也要花,不如提前购入。正在购置婚房的刘先生说:“买婚房不但为了我俩有自己的家,更要替未来几年出生的宝宝考虑上学问题,如果打算住得长久,不再折腾房子,那么学区就是不得不考虑的因素之一。我目前看中了阳光国际的学区房,虽然单价有点高,但为了未来的孩子,将实际成本算下来,性价比还是很高的,我认为,结婚买学区房婚房肯定没错!”



价格“高烧不退”,但仍然抢手

学区房一直在楼市中大行其道,其成交量也都一向不错,并且价格挺坚,而由于滕州招生政策的改变,今年则更为明显。这让许多原本没有购买学区房打算的家长不得不下手,“高价”买进学区房。原本就已“高烧不退”的学区房更为抢

手,也让“孟母三迁”的故事不断上演现代版本。

从滕州学区房市场来看,阳光国际、中央城等小区因靠着比较有名的小学或高中,销售一直不错。而大多数房产商也表示,他们在选择开发的时候,也主要考虑了周边的环境,是否有

比较知名的学校在周围。“我们当时选择开发时,也是将来周边会有小学,而且现在离至善中学也不远,学生去一中上高中也比较方便,其实这些也是家长选房子主要考虑的一些问题。”涵翠苑的相关负责人介绍说。