

多盘蓄力抢滩八月楼市

以价换量有望促中端盘系率先发力



文 本报记者 张超

受外部环境等多重影响,楼市的“年中考”并未交上一份满意答卷,聊城楼市在经历了数月冷淡的成交现状后,多盘开始抢先备战8月市场,在市场下行与平稳走量并存的态势下,有望掀起一股热潮。在各具特色营销手段刺激下,不少中端项目更是加大力道,抢先发力,蓄力8月份,从计划开盘的数量和电访量来看,8月份有望掀起一股入市的小高潮,房地产市场以价换量的态势也将愈演愈烈。

多重优惠刺激项目去化

受市场低迷行情的影响,为吸引更多的客户到访,部分楼盘把更多精力放在去化方面,部分项目更是推出各种优惠,以期加快走量步伐。

当代·国际广场营销的力度相对较大,主推出46m²、79m²中央mini公寓。荣盛·水岸花语7月底推出88套房源88折钜惠,“4188元/m²起,滨河公园安个

家”的超额钜惠,引起了全聊城购房者、开发企业的关注。荣盛自进驻聊城以来,此次的优惠力度空前。同时,项目地理位置优越,品质有保障,优惠力度的加大,售楼处来访量明显增多,每天来访量均在数十组以上,且来访客户意向大。

怡情湾二期近期在项目所在的西南片区发放宣

传单页,每天来电量40余组,线下的营销手段有力的促进了项目来访来电量的增加。“交4000元每平米直降200元……”城北片区莲湖花园启动的电商团购的活动也吸引不少市民关注。

周末部分楼盘的暖场活动虽然暂时售楼处人气爆棚,但有效来访量非常少。虽然目

前部分楼盘仍热衷于暖场活动,但线下的营销手段越来越得到更多楼盘的青睐。通过线下宣传项目的在售房源、折扣优惠,意向客户可了解到项目的最新销售动态,通过电话或实地到访的形式了解详情。售楼处内的来访、来电量也多为意向较大的客户,量中求质,可有效地促成成交。

中端市场发力有望抢占先机

中低档楼盘以嘉明片区的在售楼盘为主,片区楼盘一直以低价吸引着购房者的关注。但目前市区位置优越的楼盘价格松动,购房者对房价下行的预期增强,片区内唯一的价格优势不再明显,关注度并不乐观。

嘉明片区继裕昌·水岸新城低价快速清盘后,目前在售楼盘有万豪臻品、尚

东·新城邦、齐鲁·君悦华庭、香格美地4盘在售。虽然片区均价4000元/m²以下,但因位置偏远,生活、娱乐配套设施不完善,市场低迷之际,购房者对片区热衷度不高。

高价位楼盘多占据市区优越的地理位置,居住氛围浓厚,各项生活、娱乐配套设施完善,在价格方面,

没有太多的降价空间。

纯新楼盘项目星光·中央丽都因售楼处位于东昌路与花园路交汇处,地理位置优越,每天来访量能达20余组。

对于高价楼盘来说,主要面向优质刚需及改善型购房者,在市场低迷之际,改善型购房者观望情绪尤为浓厚。类似星光·中央丽

都这样地理位置优越的纯新中高端楼盘项目,来访量相对多些。再加上,近期市场上荣盛·水岸花语、当代·国际广场、莲湖花园等大体量楼盘项目价格松动,购房者对房价下行预期增强,继续观望。再者,高价楼盘项目推盘节奏慢,长时间无动作,购房者对其关注度也逐渐减少。

新商圈有望成为投资新热

价格层面而言,年初城区内部分楼盘的小幅上涨成为过去时,现阶段从几个“降价”的楼盘看,价格皆趋于理性,降价或低开的楼盘,逐渐获得热销和市场认可,而坚守价格或者试探性降价的楼盘去化并不理想。市场层面,采取直接价格调整的楼盘去化比较理想,而兼顾市场与价格两方

面优势,商圈的带动效应逐渐成为一种投资新热。

从目前聊城商业地产分布上来看,亚太大都、大运·万里国际、聊城现代农机国际商城等主要分布在城北片区,经营范围多为面向汽配、农产品、物流等专业人士,相比较而言,市场专业性较强,随着各种配建工程的落地与

通车,地块潜在的升值价值开始逐渐凸显。

但相比之下,主城区核心地段的商业地产则享受到更为成熟的地块优势。而眼下,京都商城的重磅入市,无异于带给沉浸数月的水城楼市一剂强心针,成为投资型客户新的关注焦点。由于项目处于铁塔商场商圈,人流

量大,商业氛围成熟,因此,项目成为新的投资热点。

现阶段,京都国际商城到访每天来访量基本上都维持在数十组以上,到访客户中以购买商铺的客群居多。受铁塔商场丰富的业态经营模式的利好影响,保证了后期京都商城商铺的繁荣及商圈的升值。

2014上半年棚改房开工近9万套

本报聊城8月6日讯(记者张超) 8月4日,市十六届人大常委会第19次会议上透露的信息是,上半年,全市城乡建设步伐明显加快,完成城乡建设总投资529.22亿元,同比增长348.48%,其中完成市政公用基础设施投资92.34亿元,增长413%。棚户区改造目前已开工(含建成)88506套住房。

据透露,上半年全市新建改建道路312公里,新增绿地面积1026公顷。20个城建重点项目完成投资123.6亿元。全市棚户区改造涉及居民96748户,规划回迁安置项目197个,107244套、面积1380.82万平方米,目前已开工(含建成)186个项目、88506套,建筑面积1061.44万平方米。全市启动建设新型农村社区68个,完成农村危房改造8386户。

邯济铁路扩能改造工程基本完成,10月可全面通车;德商高速公路上半年完成投资9.01亿元;青兰高速公路,莘县至南乐高速公路、牛角店至孝里连接线已基本具备开工条件,下半年将开工建设;济聊城际铁路、聊泰铁路、聊城军民合用机场等十大交通基础设施项目已列入《山东省综合交通网中长期发展规划》,各项目目前均加快推进。

旅游度假区成聊城首个省级绿色生态示范区

本报聊城8月6日讯(记者张超) 经过市级推荐、专家评审、集中答辩、竞争立项等程序,聊城市江北水城旅游度假区于近日被省财政厅、省住房城乡建设厅确定为全省第二批绿色生态示范城区,成为聊城首个绿色生态示范城区。

据了解,为推进绿色低碳城镇化建设,从今年起,省级财政将绿色生态示范城区奖励标准由2013年的1000万元增加到2000万元,资金统筹用于绿色生态规划和指标体系制定、绿色建筑评价标识和能效测评、绿色建筑技术研发和推广等。奖励资金实行分批拨付,立项后拨付50%,示范验收后再拨付剩余50%。目前,聊城市已将首批省级财政奖励资金1000万元拨付至江北水城旅游度假区。

京都商城“1元入股京都都会”引关注

8月1日,京都商城“1元入股京都都会”活动火热进行,吸引不少市民前去咨询。京都银卡一度紧急加印1000份,京都商城公寓、商铺登记表也被市民填满。

1日一早,京都商城售楼中心就排起了长队,市民听说这里一元钱就能入股,最高还可享受预约期1元变2万的特大优惠,一大早就赶去参加。

记者了解到,京都商城一元入股京都都会专属银卡开始办理,意向客户缴纳一元钱即可入股京都商城,成为京都银卡会员。银卡会员同时享有京都商城黄金旺铺和精装公寓的专属优惠,最高可享受预约期交1元变2万的钜惠。

抢占稀缺商机,问鼎财富新标杆。京都商城项目雄踞柳园路和利民路交叉口,交通网络四通八达,位于铁塔商圈正中央,商业氛围浓郁。由拥有20年专业商业运营经验的京都置业有限公司倾力打造。

项目统一招商,统一管理,统一运营。商城规划经营业态齐全,男女服装、儿童服装、鞋帽、饰品、餐饮、娱乐一应俱全,另外,为迅速聚拢人气,项目完美承接原铁塔商场的服装、鞋帽、箱包等传统主营业务,并引进国内外知名品牌珠宝、手表品牌等,全线提升高层商业价值。

项目黄金旺铺,采用灵活小铺位分割,合理利用面积,降低置业

高门槛;内部环形街区合理分布,360度无死角经营,彻底清除商业死角;7000平方米的大型停车场,六部专用客梯直入户,完全实现人车分流,避免市中心停车位一位难求的尴尬;1-3层室内飞速直达电梯,为顾客购物体验提供便捷通道。项目精装公寓,采用精装修标准,节省装修时间和精力,拎包即可入住;24-90平方米灵活面积,功能多样,宜住宜商,户型方正、功能齐全,面积利用率高,采用现代简约风格,既可满足各项生活需求,也可打造成微型商务办公中心,享受中心成熟配套。

(杨淑君)



京都商城“1元入股京都都会”活动吸引大量市民前去咨询。 杨淑君 摄