

大量务工人员陆续回家过年

楼市期待一场“返乡置业潮”

本报记者 梁敏

有钱没钱回家过年,1月16日起,全国进入2014年春运时间。对于楼市而言,这也意味着各楼盘迎来返乡置业这一重要节点。犹记得蛇年春节前,返乡置业潮流涌现,促成了楼市开门红。离春节还有2周,泰城多个楼盘已经开始着手制定春节期间的营销计划,安排值班,争取借着返乡潮,赢得2014年第一桶金。



图片来自北京晚报

回顾蛇年楼市开门红 返乡置业已形成潮流

蛇年春节楼市出现了反弹,泰安因返乡置业潮的出现,迎来了蛇年的开门红。不少楼盘售楼处不但除夕当天正常营业,而且大年初二一早就开门纳客了。有的楼盘每天都能成交两到三套,有的大年初二就签单成交。正月十八前后,本报曾做过市场调查,恒基·东尚春节期间签约新客户20余套,大安·绿视界成交10余套,泰安恒大城成交30余套,当时表现最抢眼的是绿地公馆,从正月初三售楼处

开门到正月十五,差不多平均一天四五套,总共成交超过60套。

“返乡置业潮”,这个词也是绿地公馆营销总监徐健向记者提出的。许多外出务工人员过年回家的时候,聊起泰安一年的巨大变化,聊起房子,留守在家中的人会提到,附近又多了哪些楼盘,最近哪里有又在拆迁,一个大公司要搞开发。而外出务工的亲朋好友,大多在一二线城市,见多识广的他们自然对万科、绿城、绿地、龙湖、

保利、万达等大集团耳熟能详,他们常年外出打工,确实积攒了一定的积蓄,对于楼市冷暖,市场变化感知更多。所以这部分人返乡后表现出了极大的影响力和带动力。高铁的开通,为返乡置业提供了客观条件。人们生活圈也越来越大,特别是泰安,作为京沪高铁的中间城市生活圈更是把北京、上海纳入生活圈,北到北京只需两小时,南到上海也仅需要3小时。

返乡置业的不仅仅是潮流,而是时代发展的需要,更

是一种生活方式的改变,面对北上广高昂房价,随着大城市生活环境的日益恶化,返乡置业的人会越来越多,必将成为泰城房地产,特别是高铁片区购房置业主力群体。

以至于大多数刚需楼盘都尝到了甜头,新兴·悦蓝山年初二售楼处开门后,十多天的时间里,差不多也预售了有50多套;安居·上上城一周认购16套,安居·幸福里预定20套,签约6套;龙城国际预售20多套……

春节楼市不打烊 售楼处天天有活动

目前泰城已有不少楼盘十分重视返乡置业这一销售节点。泰安恒大城工作人员表示,春节期间售楼处不关门,每天都安排置业顾问轮流值班,天天安排有活动。去年,该项目曾开放小区的星级会所,方便新老业主拜年、体育锻炼、娱乐交流等,还推出过老带新奖励活动,老业主可获得惊喜礼包,新业主可享受额外折扣。15日,项目工作人员告诉记者,返乡置业确实是年底宣传的重点,广告已经打了一阵子了,效果还没有完全显现,可能真正放假后效果能够显现。集团暂时没有针对性的优惠政策,但年底集团给的折扣力度挺大。“八五折,现在买真的很合适。”

悦蓝山项目在春节期间,为了满足泰城人民购房置业的需求,置业顾问采取轮班调休的放假安排,大部分置业顾问会坚守岗位。春节期间项目营销中心正常开放,且营销热线24小时有人接听,项目负责人表示,欢迎泰城人民春节期间来营销中心看房置业。为迎接新年的到来,增强“年味”项目对营销中心进行了全新的包装,也准备了丰厚的春节大礼包。首先,来悦蓝山看房的客户,即可进行现场抽奖;其次,为感恩泰城新老客户,特推出“老带新”优惠政策,成交新老客户即可享受1000的现金大礼;另外,针对返乡置业客群,不但可以享受正常的优惠,还可以享受特价房的特殊优惠,每平米优惠100元。

而记者从奥特·润英美了解到,今年春节,售楼处也不会关门,虽然会遵循国家法定节假日进行放假,春节期间,项目会安排分三拨人轮流值班。

据了解,最近两个月,泰城楼市的成交量相对较低,大部分楼盘可能已完成年度销售任务,此时主要精力放在客户答谢和新客户积累上。而且有部分业内人士看空2014年楼市,市场上隐约又有观望氛围出现,所以对于马年到底会不会出现返乡置业的潮流,他们心里没有底气。近段时间,几乎所有楼盘的营销策划人员都在开会商量春节期间的营销推广,具体的活动、方案,大多数楼盘都还没有确定。随着年关临近,返乡人员增多,售楼处咨询和到访者的数量,将直接影响到各楼盘打折、优惠、促销活动。

需要提醒的是,春节返乡置业是一个特殊的销售节点,返乡置业者购房仍需谨慎。眼下,尽管广大游子回家乡置业的意愿强烈,但是这也要根据自己的实际情况而定,不要盲目为之。另外,看房时还需要多了解楼盘背景,清楚房子本身的合法性、未来区域发展等,尽量选择有能力、口碑较好的大型品牌企业。

外出务工者不低于60万 城镇人口迅速增加

正是这一波返乡置业潮流,打破了人们对2013年楼市的预判,增强了市场信心,最终让蛇年成了楼市近几年成交最火爆的一年。马年将至,又到了外出务工人员返乡的时候,楼市是否还能复制蛇年的开门红?外出务工人员返乡置业,这个市场到底有多大?也许到目前为止,很多人还没有概念,记者查阅了一些资料,相信会对大家有所帮助。

记者查阅了泰安市统计局发布的数据公报,由于2013

年的公报尚未公布,所以仅挑选了2008年和2012年的公报做对比。2008年,全市年末常住人口545.6万人,其中城镇人口258.2万人。而2013年泰安市人口保持低速增长,全市年末常住人口552.9万人,其中城镇人口290.6万人。看得出,总人口数只增加了7.3万人,而城镇人口却增加了32.4万人。2012年,全市新增就业再就业7.9万人,新增农村劳动力转移就业11.3万人。

2008年公报中提到泰安

市累计在外务工人员 and 农村劳动力就地转移就业人员均达到60万人以上。此后几年里,公报并未公布这一数据,60万人这一数据仅供参考。有相关报道显示,肥城市常年外出务工人员达15万人,宁阳县全县外出务工人员达16万人。宁阳县鹤山乡仅仅5万余人口,常年出去打工的人数就超过了1.5万人。而记者采访过的许多外出务工人员,大多数选择了返回家乡结婚生子,见过世面的他们,几乎都选择在周边相对大一点的城市买房置业。

城市人口显著增长,推动着房地产开发的进步。2008年,泰安市全年完成房地产开发投资43.1亿元,商品房屋施工面积408.3万平方米,竣工面积146.5万平方米。商品房销售面积157.8万平方米;商品房销售额37.1亿元。

2012年,全市全年完成房地产开发投资108.9亿元,商品房屋施工面积1217.8万平方米,竣工面积207.7万平方米。商品房销售面积322.1万平方米,商品房销售额139.2亿元。

过年回家买套房 多是担心房价继续涨

综合而言,外出务工人员返乡买房有4个原因,一线城市房价太高,高房价让人望而却步。且不说北上广深等城市动辄数万元一平方米的高房价,就是较多泰安务工者的江浙的二三线城市,其房价对务工人员而言一样高不可及。

大城市生活成本太高,在外地发展的常常有两类人,一类是务工者,一类是“漂”一族。前者多在企业工作,有着较为严格的管理,饮

食、住宿大多有保障。而后者则相对自由,生活成本也更高,房租占了收入的相当一部分比例,再加上日常的衣食住行,往往积蓄微薄,很难扎根。

另一方面,三四线城市发展机会越来越大。随着经济的发展,产业链的转移,大城市越来越多的产业会转移到中小城市。很多三四线城市已经开始大量吸收外出务工人员回家上班,工资与外出务工相差不多,还能守着家里老人孩

子,这一点吸引了很多人准备返回家乡发展。

最后,倦鸟也思归,泰安楼市发展迅速,居住品质明显提升,一些在外地发展的人回到泰安发现,大城市有的高楼大厦、电梯洋房、滨水公园、星级会所、恒温泳池等,泰安许多楼盘也都已经齐备。

其实对多数返乡置业者而言,时下回乡买房,并非急着居住,而是买来保值增值的。尤其是蛇年春节前,一线

城市已经表现出了量价齐增的苗头,而当时泰城只有二手房成交表现出了较大的增量,如此一来,春节一过,新建商品房迅速赶上,呈现出了较好的成交势头。

相对于区县,泰安城区更胜一筹的教育质量,让不少在外打工,希望改变下一代命运的父母,毅然选择了在泰安市区购房,为孩子入读创造条件。正是这些原因,促使泰安楼市涌现出返乡置业这一潮流。