

“刚改”抢占中端市场楼市新常态该怎么玩

不可否认的是,在房子不愁卖的年代,“刚改”往往是最容易被忽略掉的一部分市场需求,没有被大多数开发商重视。一方面在刚需汹涌的市场情况下能够看到很多打着婚房、年轻人置业概念的楼盘卖的风生水起,而对于刚需产品来说,并不需要开发商过多的考虑居住舒适度、教育配套等问题,只要价格适中、交通便利就能够赚个“盆满钵满”。另一方面与刚需产品形成鲜明反差的是,在核心地段、生活配套较成熟的区域,开发商更倾向于开发档次偏高、户型面积偏大的高档住宅,这些产品尽管各方面条件都堪称优质,但却价格高昂,普通购房者根本望尘莫及。

“刚改盘”既要满足居住的舒适性、生活的便捷性又要在价格上控制成本,这样的房子不只需要开发商牺牲掉一定的利润空间,更需要在产品研发上具有相当的超前意识。在过去几年,楼市的一路突飞猛进,使市场产品结构陷入了一种中间断层、两极分化的尴尬境地,也把“刚改”需求无情的挡在了门外。

市场中的“刚改”人群增多,某种意义上说也预示着房子正在向居住属性回归,楼市逐步回归理性。应该看到的是在楼市逐渐实现了去投资化,未来房地产发展主要是满足自住需求,而随着大多数人已经完成了首次置业,“刚改”正逐渐成为新的市场主流,成为推动楼市稳步向前的中间力量。

面对这一趋势,对于开发商来说,谁先抓住了这部分需求,就能够提前走出产品同质化竞争的窘境,在新一轮市场洗牌中脱颖而出。未来,随着购房需求越来越细分而多元化,市场需要更多能够打动人心的“高性价比”楼盘,成为楼市健康稳步发展的新引擎。

“刚改”族：将向刷新房地产主流市场

从市场主体需求看,本地居民仍然是市场消费主体,普通商品住房仍然是住房消费者的主要选择,刚性需求和改善型需求是住房消

费的主要推动力。另外,各大开发项目为尽快消化库存,缓解压力回笼资金,均推出了不同程度的优惠措施吸引消费者,明显提升了到访量和成交签约量。

伴随着今年以来的一系列房地产市场宽松政策,以及连续降息等利好因素,百姓在住房消费上的购买力将得到进一步释放,预计房地产市场成交活跃的态势将会在后半年持续,房地产市场仍将保持平稳发展态势,而住宅项目中主要是刚需和刚改房将成为市场的主流。

商品房市场发展二十多年后,刚性需求虽然仍然是房地产市场的主流,但是很多人已经具备了基本的住房条件,也就是说,首套“刚需”房很早以前就已经有了,目前已经逐渐进入到更新换代时期,这个更新换代时期就是“刚改”。

刚改盘：是高性价比楼盘的代名词

在笔者随机走访的过程中,询问意向卖房者的调查显示,其中绝大部分人需求选择的是80-100平方米左右的刚需户型,显示市场上刚性需求已经成为主流,但是和以往不同的是,这些人已经拥有了一套住房。他们就是所谓的“刚改”族,这类人群年龄多在35-50岁,处于事业的稳定上升期,有一定的经济基础,但尚未达到“不差钱”的程

度。“刚改房”则通常指面积在90-140平方米,房间结构大多是2-4室,居住功能较强,舒适性较高,但并不奢华的房子。

在和购房者接触中,“刚改族”的意向渐渐清晰。正在选房的柳女士告诉笔者:她家里已经有一套房子,但是孩子已经6岁了,考虑到以后的居住,孩子和老人都需要独立的居住空间,所以需要购买一套三居室的住房。

刚改一族普遍对楼盘的产品要求比较高,对于“刚改族”而言,由于没有“过渡性”,其挑选的房子很可能是要住一辈子的,加上相对丰富的生活经验,因此更懂得房子是否好用,例如储物空间,孩子的玩耍空间、通风采光情况等等,其居住需求更接地气。

一般而言,“刚改族”以3房为首选。在户型之外,房子的景观、教育、医疗配套等要完善,同时其地理位置通常以区域次中心为主,在停车位、大堂设计、电梯配置上相比小户型楼盘有提升。“刚改族”要求小区内外的配套要完善。

最近两年随着楼市调控的深入,“买方”开始逐渐主导市场,市场从产品层面开始有了新的变化。某种意义上说,楼市中的“刚改”需求其实就是对“高性价比”的楼盘需求,是“高性价比”楼盘的代名词。

(宗合)

ULED风暴！海信发布55英寸夺目系列ULED电视新品

继今年4月首发XT910、K720两个系列大尺寸ULED产品后,海信于7月28号举办的广州媒体沟通会上,正式发布了55英寸K7100夺目系列ULED曲面电视新品。除了特有的ULED背光分区技术,海信将量子点技术、4K超清技术、4000R黄金曲率面板等行业顶级产品配置全部应用在这款不足万元的55寸ULED新品,旨在掀起ULED高画质产品的市场普及风暴。

ULED以多分区动态背光控制技术 and 图像算法创新在动态对比度、白场亮度、峰值亮度、暗场细节等关键画质指标方面都超越了以高画质著称的OLED电视,而在市场售价上,ULED电视仅为同尺寸OLED电视1/2左右。从现场SUHD、OLED和ULED三大领先显示技术产品的实机画质对比看,ULED画质表现可以匹配其在2015CES期间所斩获的全球唯一年度显示技术金奖的荣誉。

与目前市面上同等价位段的55寸

主销电视相比,海信此次发布的7100夺目系列ULED电视同时坐拥多项顶级技术配备:ULED背光分区技术、量子点色彩提升、4000R黄金曲率曲面4K超清面板、14核极速解码芯片、全金属前框和前出音独立音吧设计。在智能设计方面,该产品采用了海信最新VIDAA3极速智能系统,智能操控简单、流畅。“无论是外观工艺、画质、音质还是智能体验,它总能处处给人惊喜,堪称当前55英寸产品中物超所值的产品”——全程参与了7100夺目系列ULED新品评测的太平洋电脑网评测编辑冯超健给予了这款产品极高评价。曹建伟认为,ULED让用户以更低的成本实现远期梦幻显示器的大屏体验,在OLED尚未成熟发展的阶段,ULED将为中国下一代显示技术的布局赢得时间和机会。去年9月份,海信领先日韩企业发布了第一代100寸激光电视,第二代产品预计在今年8月推出。(张效良)

嗨,济宁!豪德消夏免费狂欢月盛宴来袭——整个8月,豪德请客,吃喝玩乐,免费持续30天,狂欢进行中!

盛夏酷暑难耐,热浪一波一波的来袭,消暑降温,啤酒绝对是最佳饮品,豪德商贸城为了让客户享受这炎炎夏日清凉,为大家操碎了心,于整个8月特意举办大型消夏夜市,吃喝玩乐免费持续一个月,劲爽冰凉的啤酒,香气扑鼻的各类美食,浪漫疯狂的音,奇艺梦幻的马戏表演,激情高昂的啤酒大赛,0元秒拍现场互动,精彩不断,浪漫狂欢!

整个8月,酷暑夏夜,不在豪德消夏晚会现场,就在去现场的路上!

8月8日 皇家国际马戏欢乐来袭!

8月8日-16日,国际大马戏欢乐来袭,快带上家人闯入豪德的奇幻马戏大棚,与狮虎猛兽0距离接触吧,动物全明星国际标准马戏演出阵容,连续9日狂嗨,精彩到亮瞎24K钛合金眼,小伙伴们速来免费围观吧!

连续一周爆满,音乐啤酒节在狂欢进行中!

还在回味这个月刚刚过去的济宁诸



多啤酒节吗?激情还未退却,高潮马上上演,这个8月,豪德商贸城将带你再次开启酷爽之旅——冰爽啤酒,8月1日-30日天天免费畅饮,有钱就是任性!

音乐啤酒节已开幕一周,爆满,爆满,还是爆满,连续爆满,场面一度失控,豪德也是为小伙伴们们的热情所倾倒!狂欢吧,兄弟!

美食嘉年华邀您尝尝舌尖上的美味

火热八月,豪德美食嘉年华邀您尝尝舌尖上的美味!在这里您不仅可以品尝佳肴,还可以欣赏精彩演出,畅饮免费的冰啤。还等什么呢?带上你挑剔的味蕾,约三五好友,来豪德商贸城愉快的玩耍吧!小伙伴们,走起!

(马敏)

中德地产千万签约济宁市实验小学、初中8月15日学区签约新闻发布会盛大举行 景观楼王载誉加推

古有孟母三迁,今有择校而居!选择一套好房子幸福全家,选个好学校让孩子赢在起跑线上,成为无数家庭及父母的追求与愿望。但有时候,虽然家长们煞费苦心,花费巨大代价也未必能够实现心愿。有些楼盘虽然距离学校较近,但政府划片并未将其列入学区,还有些楼盘周边仅为私立学校,也大肆鼓吹名校学区,但高昂的学费让众多家长望而却步。所以如何辨别学区房的真假,选择一个好的学区房成为众多家长最关注的问题。

据悉,中德地产千万注资教育,成功签约济宁市实验小学(任兴校区),实验初中,将于8月15日在中德地产营销中心举行学区签约新闻发布会,打造济宁最好的学区房,让众多家长争相推崇,纷纷抢购。

那么济宁最好的学区房究竟是什么样的呢?

最好学区房产评判标准一:“全”

让很多家长头疼的是,孩子上小学要搬家,小升初要搬家,初升高还要搬家,家长们为了让孩子能够上一所好学校真是操碎了心。但置业中德公园城,可以让你不再疲于搬家,同样让孩子读名校。中德公园城周边幼小初高一站式教育配套,任城机关幼儿园、济宁市实验小学、济宁市实验初中、济宁市实验中学(高中)均为公立名校,让孩子不仅赢在起跑线,并且还能一路领先。

最好学区房产评判标准二:“近”

距离学校较近,不仅能够让孩子早上多睡一会,每天保证精力充沛,同时省去家长接送,也解放了家长的时间与精力;更重要的是,不用担心孩子在路上发生意外。中德公园城与济宁市实验小学、实验初中仅一路之隔,孩子出了家门就进校门,着实让家长们省心不少。好的学区房不仅要距离学校近,同时也要靠近商超、医院、休闲

娱乐等生活配套;中德公园城项目处于金宇路商圈,琵琶山路商圈以及火炬路商圈交汇处,佳世客、贵和、九龙家电以及红星美凯龙等休闲购物场所一站式满足家庭生活所需。

最好学区房产评判标准三:“优”

济宁市实验小学有着60多年悠久的办学历史和辉煌的办学成就,学校先后获得“全国中小学整体改革实验地”、“山东省规范化学校”、“全国艺术教育先进单位”、“山东省精神文明单位”、“山东省艺术教育示范学校”等五十多项荣誉;济宁市实验初中同样是按照省级规范化学校标准投资近1亿元,学校总规划占地面积为16.26公顷,建筑面积51000平方米。

好的学区房不仅学校要优质,房子更要优质。中德公园城由9栋新古典主义建筑围合布局而成,地势北高南低,居注意境上风上水,建筑外立面采用干挂石材与真石漆相结合,历

久弥新,打造百年经典建筑;90-173m2舒适两居、奢阔三居,全明版式、南北通透、大开间短进深,是济宁最受欢迎的好房子。

最好学区房产评判标准四:“强”

孩子的成长越来越需要德、智、体综合全面发展,丰富多彩的课外活动以及体育运动对于孩子来讲同样必不可少。中德公园城项目周边分布图书馆、青少年活动中心、文化艺术中心、科技馆等,为孩子提供丰富的课外生活,文墨书香,耳濡目染,让孩子起步便领先一步。

同时项目紧靠任城区政府,周边公务员社区、机关单位小区林立,居住人群大多为公务员、教师、儒雅商贾等城市精英,孩子在这样的环境居住成长,能够从小树立正确积极的人生观、价值观,未来也必定能够成为社会中的佼佼者。

最好学区房产评判标准五:“美”

孩子的学习成长环境,直接影响着孩子的身心发展。中德公园城与实验小学、实验初中均被公园所包围,森林公园、生态湿地公园、睿湖中央公园三大城市公园以及北侧万亩苗圃生态绿肺,给孩子们营造了最美、最健康的学习成长环境。

中德公园城社区环境的打造更是美不胜收。项目打造奢华景观园林与中央水景,90米超阔楼间距,营造极致观景空间,42%超高绿化率,百米景观中轴,移步异景,让生活充满诗情画意;社区配备体育健身场地、儿童活动中心、游泳池等,给孩子一个健康美妙的人生。

据了解,中德地产与济宁市实验小学、实验初中签约仪式将于8月15日盛大举行,凡现场来宾均有机会抽取大奖,景观楼王载誉加推,详情咨询或前往至营销中心详细了解。

(刘兰兰)

公告 邹城市劳务开发公司现需更换新印章,原章“邹城市劳务开发公司发票专用章”声明作废,编码为:37088375540883X。特此声明! 邹城市劳务开发公司 2015年8月12日	遗失声明 张民,2014年计算机应用能力合格证书遗失,证书编号:370802000080693。特此声明。	声明 济宁恒昌物流有限公司税务登记证(证号:370811334476244)、组织机构代码证(证号:33447624-4)、营业执照(号码:370833200039468)、公章(号码:3708840030098)、财务专用章丢失,声明作废。	公告 安盛天平商业保单号:610420140600957835、610420148800978786。保卡号:310420144300892785、310420143600920906、310420143700921624、310420144700920908、310420145300920905、310420147600921591、310420144100921876、310420142800921611因丢失,特此声明作废。
公告 蒋建国,李广春,张成群,张建民,单旭旭因长期旷工,严重违反劳动纪律及公司规章制度,经公司经理办公会议研究决定予以解除劳动合同。请于2015年8月25日到公司办理养老关系转移及档案移交等相关手续。逾期不办理者,责任自负。特此公告。 济宁市保安服务总公司 2015年08月12日	房产拍卖公告 受法院委托,我公司定于2015年8月28日10时在中国拍卖行业协会网络拍卖平台(http://p.mcaal23.org.cn)采用网上竞价方式,按现状公开对以下标的依法进行拍卖:标的一、潍坊市寒亭区怡景华庭小区2号楼2-1001室房产一套,建筑面积125.96㎡,参考价302304元。标的二、嘉祥县佳粮粮油有限公司在建粮库,总建筑面积2160㎡,参考价:690620元。公告之日起标的所在地现场展示,自行查看。有意竞买者请于2015年8月27日14时前将竞买保证金分别汇入以下指定账户:单位名称:山东省济宁市中级人民法院。开户行:中信银行济宁分行。标的一5万元账号:1024400000000037186。标的二10万元账号:102440000000034145;并持有效身份证件及保证金交纳凭证到我公司办理竞买登记手续,方可取得竞买资格。未竟得者退还保证金(不计息)。公司地址:济宁市东外环366号安海物流园内。联系电话:18606478872 山东泓源拍卖有限公司 2015年8月12日	金牌专栏 齐鲁晚报·今日运河 订版电话:0537-2366539 2366549	公告 一次性交费五次者,赠送一次;一次性交费十次者,赠送三次 规格:5.7X4.5cm 单价:300元/次 每次刊登不得超过两个单位