

2009“金九银十” 升温进行时



(上接 B3 版)

中环世贸广场针对十一的促销活动则包括,购80平方米以下直接赠送3000元装修金,购120平方米及以下直接赠送5000元装修金,购120平方米以上直接赠送7000元装修金;购房者均赠送水晶内扣绿松石座件1个;全款购房者享9.7折优惠,按揭购房者享9.8折优惠;购房在以上优惠与折扣基础上,总款再直减1000元。

和上述促销力度相比,泰山·阳光庭院一次性9.5折的让利则显得十分豪爽。据悉,十一期间该楼盘13号楼和14号楼将5折让利销售10天,具体时间区间为9月29日-10月8日。

上海城9月29日开盘的“金茂座”在十一期间将有着更大手笔的促销举措。湖北汇城置业有限公司营销总监李焰介绍,对于“金茂座”这样一个上海城唯一的一栋品质卓越的小户型楼栋,公司届时将会从4500元-4800元/平方米的价位区间直降900元,给出3600元/平方米的一步到位价。“品质和实惠兼得,这对于十堰楼市领跑者的上海城而言是不可想象的,但对于消费者而言是触手可及的。”

李焰说,“品质之下的让利,彰显的是开发企业的人文关怀和经营理念。”

“就泰康花园来说,5号楼3280元/平方米的价位在同片区并不高,这彰显出了一定的价格优势;另一方面,开盘促销结束之后,成交量不降反升,这折射出的是消费者对楼盘价格优势之外的品质认可。”十堰蓝色图腾传播顾问公司总经理黄健表示。

在产品价格和产品品质之间,多位业内人士不约而同地指出要加强产品创新和品质提升力度。

东方明珠城市花园策划经理胡朝辉指出,面对品质卓越且资源稀缺的产品,消费者是不关心价格的,这样的事实告诉我们产品品质时代已经到来。

黄健则认为,“房企应研究产品,要在产品开发上下工夫,不能盲目地跟风调价,这是对市场和消费者的不负责任。毕竟,消费者对于楼盘品质的心理期许已经超越了单纯的价格优势。”

“在同质化严重的环境下,十堰房地产市场迫切需要新作品的刺激,品质的重要性日趋凸显。”阳光·蓝山郡销售负责人景波说。

业界对“金九银十”预期乐观

对今年的“金九银十”持什么样的预期?
“旺季当更旺”、“预期乐观”、“值得

看好”等词语勾勒出的是十堰房地产业界的信心和希望。

“‘金九银十’也就是在以国庆节为主体的假日经济的带动下所呈现出来的经济现象。”胡朝辉解读说,这个经济现象涵盖了包括楼市、车市等众多主题消费在内的领域,是一个消费者和商家都非常乐意抓住的黄金销售时期。

胡朝辉说,盛夏的炎热压制了人们的消费需求,于是就通过“金九银十”集中释放。而商家则利用7月和8月的市场空当进行修整,在“金九银十”来刺激和满足消费需求。“和全国相对低迷的楼市表现相比,十堰楼市一直呈现出平稳的发展态势。”胡朝辉认为,今年的楼市一直以“淡季不淡”为主要特征,因此,“旺季当更旺”可以说是今年“金九银十”的主要市场预期。

“今年的‘金九银十’总体比去年要好,预期乐观,但市场整体处于价量量跌的状态。”十堰百思勤地产机构营销总监王鹏浩认为,主要原因还是受大气候影响,“首先是房价涨幅过快,已经超过了去年同期的涨幅水平;另一方面还是市场容量问题,个人认为市场容量相对过剩,从而导致了消费者的观望心态。”

王鹏浩说,“一线城市目前的市场反应和媒体的导向作用将对三线城市消费者的购买产生一定影响,我个人的意见是开发商要预估到十一后的市场风险,届时销售将处于相对下降趋势,原因是消费者观望和有对价格回落的预期。”

黄健表示,总的来看,这个“金九银十”还是非常值得看好的。他认为,在“金九银十”推盘量不大的现状下,购房者也显得愈发理性,因此供需上并没有太大的出入。

采访中记者了解到,西城板块的两大代表楼盘和昌·豪景湾和阳光·蓝山郡均没有针对“金九银十”推出特殊的举措。这主要是因为前者目前已处于尾盘销售阶段,后者正忙于新盘加推事宜,房源均所剩无几。

“就我们的项目本身而言可谓房源紧张,供不应求,这从一定程度上折射出了市场购买力的深厚,促使项目的开发进度不得不大幅加快。”和昌·豪景湾策划经理黄果认为,目前十堰楼市的实际消费能力比开发预期快一倍以上,老盘实存房源为数不多,新盘入市房源未成规模,供不应求的现实势必会促使今年的“金九银十”市场表现向好。

“今年‘金九银十’十堰楼市的市场表现要比去年好很多,在悲观情绪已经走出、国内行情一片大涨的背景下,这是一个水到渠成的过程。”湖北汇城置业有限公司营销总监李焰说。

观楼市

主持人:吕伟

电话:8205690

QQ:1175316288

第一大街·资讯

2009 十堰秋季房地产展示会

9月18日-20日,2009 十堰秋季房地产展示会在六堰人民广场如期举行。据了解,本次房展会共有26家开发企业和28个精品楼盘参展。

在为期3天的房展会上,各参展商共接受客户咨询量近万组,意向客户近3000组,实际成交量近30套。其中,水云间城市花园和翔龙·半山尚两大新盘分别有2000余组的客户拜访量和数百组的意向客户。在实际成交方面,领秀朝阳以18套的销售业绩独占鳌头。

上海城

9月29日,上海城将推出高层组团中的“金茂座”18号楼和10号楼,共约200多套房源。

东方坐标城

9月27日,东方坐标城休闲商业步行街首批VIP贵宾客户集中签约活动将在世纪百强雅阁国际大酒店举行。

领秀朝阳

十一之前,领秀朝阳将对外正式推出1号楼的公开认购,10月中下旬全面公开发售。

泰山·阳光庭院

9月29日,泰山·阳光庭院13号楼观山小高层与14号楼庭院高层两栋住宅将正式推出。

水印澜湾

水印澜湾沐浴山风将于10月2日正式开盘销售,开盘期间可享受相关优惠。

汇城物业 招聘会

19日,由柳林新村社区居委会和十堰汇城物业管理有限公司联合举办的专场招聘会在文化广场举行,招聘会上共提供120余个职位。

该公司此次主要招聘物业管理相关专业的高素质人才,而社区居委会在现场为市民提供就业和再就业的相关政策法律咨询,免除了市民就业的后顾之忧。

第二大街·楼市

朱中一 楼市不存在拐点

近日,中国房地产协会副会长兼秘书长朱中一在中国指数研究院主办的“中国房地产品牌价值研究成果发布会”上称,目前中国楼市并不存在所谓的“拐点”,因为目前房地产投资还在增长,企稳态势明显。朱中一认为:“市场本身存在波动是正常的,一个月上来一个月下来不能说就是拐点。”但其同时强调,房价上涨过快对市场稳定发展不利,并呼吁要防止涨价蔓延,维护楼市的回暖态势,通过稳供应、稳政策、稳房价来促进房地产业的健康发展。

汤臣一品 从大冷到大热

2005年10月,位于陆家嘴核心区的汤臣一品以10万元/平方米的价格开盘,成为上海最贵的楼盘。开盘4年以来,其经历了“曲高和寡”到“炙手可热”的转变,销售业绩也从1年1套飙升至今年6月份以来的4个月近40套。业内人士分析认为,汤臣一品的市场表现离不开上海豪宅市场近几个月普遍飘红的大背景。统计显示,8月份上海共有468套豪宅成交,成交单价均在4万元/平方米以上。同时,上海现在已经涌现出了15个单价在10万元/平方米以上的豪宅。

中海地产 重庆深陷“漏水门”

今年9月初,中海地产股份有限公司(中海地产)以70亿元拿下上海长风地块,楼面地价2.2万元/平方米以上,刷新中国“地王”纪录。就在刚刚夺得年度“地王”之后,中海地产在重庆的地产项目北滨一号维拉公馆,因为楼盘别墅、小高层漏水,房高不够等原因,遭遇购房者集体围堵。中海北滨一号是中海地产进军重庆的首个作品,如今,承担着在重庆为中海营造用户口碑重任的北滨一号却出师不利,房屋大面积渗水事件让中海饱受业主的指责,这为中海品牌在重庆的发展蒙上了一层阴影。

第三大街·热线

市民关女士:前一段时间小区物业公司通知我们设立业主委员会,可应聘者寥寥。请问设立与不设立对我们存在什么样的利害关系?

《楼宇周刊》:业主委员会是指由物业管理区域内的业主根据业主大会议事规则选举产生,代表业主利益的组织机构。根据《物权法》的规定,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。这是法律赋予小区全体业主的权利,同时也是维护自身权益的一种组织形式,利害关系非常清楚。

相关法律规定,同一个物业管理区域内的业主,应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会。但是,只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

据了解,业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。业主委员会应当定期召开会议,会议必须过半数委员出席才有效,作出决定应当经全体委员过半数通过。

根据相关法律法规,业主委员会应当维护全体业主的合法权益,履行下列职责:(1)召开业主大会或者业主代表大会,报告物业管理的实施情况。(2)选聘或者解聘物业管理企业,与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理服务合同。(3)审定物业管理企业提出的物业管理服务年度计划、财务预算和决算。(4)听取业主、使用人的意见和建议,监督物业管理企业的管理服务活动。(5)监督公共建筑、公共设施的合理使用。(6)业主大会或者业主代表大会赋予的其它职责。

第四大街·课堂

多层住宅 VS 高层住宅

多层住宅:多层住宅一般一梯两户,每户都能实现南北自然通风,基本能实现每间居室的采光要求,一梯三户或一梯三户以上则必须牺牲一户或多户的南北自然通风,不值得提倡。多层住宅一般采用单元式,共用面积很小,这有利于提高利用率。

高层住宅:指7层和7层以上,以电梯为主要交通方式的住宅。这是因为《国家住宅设计规范》规定:7层及以上的住宅必须设置电梯。

高层住宅由于其高度,楼层越高景观视野越好,所以一般高层住宅楼层越高单价越贵。而且离地面越远,大气的流动速度越大,自然通风效果越好。但是由于高层住宅离土地更远,住户对土地的亲和力差。高层住宅如果设计不妥,容易造成局部小气候的恶化,形成高楼风。

高层住宅中根据层数把7-11层的叫小高层,可以只设置一部电梯,12层以上的住宅要求设置2部电梯。高层住宅根据自然通风条件又分为板式高层和塔式高层。