

“金九银十”刚需置业报告购房篇(上)

开发商力推以价换量 消费者期待更大惊喜

■见习记者 张飞

消费心态渐趋成熟

据了解,从2009年到现在,在多次所谓“楼市调控”中,尽管没有过多的硬性规定波及到十堰,但不少开发商已然感受到高价房带来的销售压力,纷纷调整营销策略。

当下,开发商除了面对最大的难题——融资通道外,还要面对逐步加强的政策变化,关注后期楼市走向,这成为不少开发商的必做功课。十堰锐智营销顾问机构策划总监黄果表示,房产经济是国之大本,从政策层面来看,调控如同螺丝正在一圈圈上紧,中央对于房地产调控的决心已很明显。

与开发商的担忧形成鲜明对比的是,以往置业者“买涨不买跌”的跟风消费心态却在发生微妙变化。楼市经过数年潮起潮落,许多置业者也逐渐看清楼市大方向:不幻想房价暴跌,但也抵制房价继续增长,实际交易中根据承受力,用一种理智心态面对楼市。可以说,这是一种渐成风尚、趋于成熟、正主导楼市消费的良好消费心态。

因此,有社会分析人士认为,在消费者趋于理性的同时,开发商

目前,十堰已进入供房数量、购房需求颇大的传统旺季“金九银十”,多种优惠现身十堰楼市。面对项目存量,开发商“以价换量”期盼打开销路,部分区域推出的项目或以特价房来吸引购房者注意。而面对调控下优惠多多的楼市,购房者陷入迷茫,既想抓住这次好时机,又纠结于何时出手,期待出现“更大惊喜”。

作为市场的主角,也应该有所而为。在房价坚挺的今天,开发商应该更加注重产品的精雕细琢,加强对客户关注点的精细管理。因为价格始于产品的塑造,首先要向市场提供符合需求的产品,从产品设计开始就应该认真地思考并研究客户需求。

开发商力推以价换量

记者调查发展,从今年4月起,十堰楼市整体销量出现了放缓的态势,到了6月至7月,个别楼盘出现单月最差的销售,最不理想的个别楼盘销售一月只能定房2-3套。为什么到了金九,售楼部门可罗雀?这是值得开发商深思的问题。“没有只涨不跌的股市,更没有永远上涨的楼市。尽管目前市场上刚需为数不少,但刚需也是相对而言的,当房价的上涨远超出心理预期时,‘刚需’就会转为‘不需’。”一位从事地产媒体的业内人士表示。明想·凤凰香郡策划总监柯俊表示,

“以妥为常”注定是难以持久的,只有立足于研究客户、研究产品、研究二者之间的结合点,精细化营销,才能立于不败之地。楼市一旦由卖方市场转向买方市场,开发商必然采取各种营销手段进行“突围”,这时候,房企在产品打造和营销策略上就显得尤为重要。

事实证明,处于不利市场环境下的房企,尽可能争取到现金流才是王道,毕竟稳健的资金链对开发商而言是根基所在。而在目前的十堰房地产市场上,以价换量的房企虽然没有形成强有力的风气,但已经有这方面的苗头。

如尚景·春天推出了“你买房,我还款”活动,尚景·春天新老客户均可参与,每月返还最高达1100元,返还年限最长3年。据了解,尚景·春天7月9日低调开盘,起价5550元/平方米,均价5900元/平方米,最高价6480元/平方米。

和昌·国际城一期开盘一次性付款可享受94折优惠,按揭付款96折,分期付款97折,开盘当天

签约客户优惠5000元,VIP卡续延至二期买房可再优惠5000元。在此优惠幅度上,VIP卡还将享有不同优惠。

“刚需族”青睐第一批次房

对于开发商的种种优惠轰炸,“刚需族”是怎样想的呢?

“价格现在政府管着,我们也没指望大降。但希望能挑选到首批房源,并能挑选到好一点的户型。”在北京中路的一处售楼处,一位已经作了诚意登记的置业者表示,不相信房价会迎来真正的下跌拐点,但新盘供应多了,对置业者而言的确是一件好事。“我已经同类型的几个楼盘都登记了,一是在价格还没有出来前,我们想挑选性价比最合适的;二是现在可选择的楼盘多了,好多都在搞优惠促销,我们想争取到优惠幅度最大的‘第一批’。”欲置业购房的林先生说。

为什么很大一部分刚需购房者青睐第一批次房源?黄果分析,

大盘由于初期的景观、设施等还不成熟,所以一般来说房价均采取低开高走策略,为了促进销售,第一批次房源价格一般略低,且优惠较大(主要因为上市时间早,所以看起来比较划算,引起抢购)。其实对于第一批次的房源与优惠,投资性购买也很踊跃,有时更甚,在没有更好投资渠道的前提下,投资性购房群体不容忽视。

“对于任何一个楼盘项目,通常都是走低开高走的价格路线。”阳光·栖谷楼盘的业主刘先生称,自己坚信能买到第一批次的楼盘,意味着未来的升值潜力会大很多。事实上,与刘先生持相同想法的购房者为数不少。他们称,楼市调控多年来,好品牌、大盘的抗风险性较强,看准了,就出手。

业内人士表示,根据楼市多年的发展脉络,新盘的“第一”批次往往在定价上是比较保守的,特别是现在“快跑”已成为大多数开发商共识的情况下。柯俊提醒,刚需可大体概括为非投资需求,在市场上阶段选择大盘的第一批次房源无疑是正确的,但也不需要盲目争这个第一,还是要综合考虑开发商所推楼盘的位置、户型等,另外,根据目前形势发展,第一批次房源并不一定会带来明显的增值效果。



最新二手房信息

品牌房产咨询机构 诚信中介示范企业

【五峰店】 五峰新隆城大道一樓 看房热线:8202930 8202931

东山路 二室一厅 100平米 117 05年市房 55万	五峰新隆 二室一厅 90平米 358 08年市房 51.5万	东山路 二室一厅 103平米 409 08年市房 56.5万	大都会 一室一厅 87平米 712 07年市房 49.5万	东山路 二室一厅 102平米 108 08年市房 46万	津浦路 二室一厅 88平米 117 08年市房 43万	东山路 二室一厅 93平米 77 07年市房 43万	东山路 二室一厅 85平米 507 06年市房 38万	东山路 二室一厅 83平米 817 05年市房 42万
津浦路 二室一厅 82平米 118 02年市房 50万	东山路 二室一厅 44平米 240 01年市房 27.5万	东山路 二室一厅 87平米 305 05年市房 32万	东山路 二室一厅 70平米 7126 08年市房 55万	东山路 二室一厅 100平米 777 06年市房 35万	东山路 二室一厅 84平米 417 05年市房 35万	东山路 二室一厅 85平米 77 04年市房 35.5万	东山路 二室一厅 83平米 57 08年市房 34.5万	东山路 二室一厅 112平米 1305 05年市房 72万

【六峰店】 六峰广场对面向公交站旁 看房热线:8850255 8720622

东山路 二室一厅 84平米 357 08年市房 44万	东山路 二室一厅 65平米 704 04年市房 40.5万	东山路 二室一厅 101平米 69 02年市房 40.5万	东山路 二室一厅 82平米 717 08年市房 41万	东山路 二室一厅 100平米 516 00年市房 47万	东山路 二室一厅 82平米 88 03年市房 49万	东山路 二室一厅 84平米 92年 00年市房 41.5万	东山路 二室一厅 78平米 517 04年市房 38.5万	东山路 二室一厅 85平米 8717 08年市房 38.5万
东山路 二室一厅 77平米 816 07年市房 48.5万	东山路 二室一厅 40平米 307 02年市房 42万	东山路 二室一厅 75平米 307 08年市房 41.5万	东山路 二室一厅 86平米 70 04年市房 41.5万	东山路 二室一厅 100平米 87 05年市房 43.5万	东山路 二室一厅 73平米 67 02年市房 37.5万	东山路 二室一厅 84平米 47 00年市房 41万	东山路 二室一厅 85平米 419 06年市房 41万	东山路 二室一厅 84平米 307 05年市房 35万

【港店】 港店南港大道二樓 看房热线:8115138 8272348

东山路 二室一厅 85平米 821 08年市房 44.5万	东山路 二室一厅 85平米 812 05年市房 44万	东山路 二室一厅 78平米 306 05年市房 39万	东山路 二室一厅 102平米 1317 07年市房 55.5万	东山路 二室一厅 85平米 812 01年市房 46万	东山路 二室一厅 76平米 306 00年市房 40万	东山路 二室一厅 98平米 77 05年市房 36.5万	东山路 二室一厅 88平米 80 02年市房 35.5万	东山路 二室一厅 88平米 205 09年市房 35.5万
东山路 二室一厅 81平米 570 10年市房 45.5万	东山路 二室一厅 77平米 311 08年市房 52万	东山路 二室一厅 105平米 274 04年市房 54万	东山路 二室一厅 72平米 80 04年市房 41万	东山路 二室一厅 83平米 67 01年市房 46.5万	东山路 二室一厅 73平米 67 02年市房 42万	东山路 二室一厅 80平米 307 06年市房 41.5万	东山路 二室一厅 80平米 17 07年市房 38.5万	东山路 二室一厅 87平米 207 09年市房 36.5万
东山路 二室一厅 87平米 704 07年市房 45.5万	东山路 二室一厅 81平米 67 08年市房 42万	东山路 二室一厅 84平米 307 03年市房 38.5万	东山路 二室一厅 84平米 207 08年市房 40.5万	东山路 二室一厅 84平米 40 02年市房 41.5万	东山路 二室一厅 80平米 47 08年市房 40万	东山路 二室一厅 84平米 50 04年市房 40.5万	东山路 二室一厅 84平米 408 04年市房 40.5万	东山路 二室一厅 84平米 207 06年市房 37.5万

更多房源请登录:二手房信息网 www.esfx.com