

“金九银十”刚需置业报告购房篇(下)

金九促销雷声大 楼盘淡市雨点小

见习记者 张飞

地产人士:
打折降价不等于淡市

业内人士认为,真正的淡市至少要具备两个条件:一是成交量低于历史平均水平;二是降价、优惠对成交量的刺激作用有限,甚至没有作用。来自国家统计局的数据显示,今年7月全国商品房销售面积和销售额同比分别增长17.8%和39%,处于历史同期高位。

此数据说明,当下楼市并不具备淡市的条件;而从这几个月楼盘销售来看,成交量有所增加,所以,现在虽然出现了楼盘打折的现象,但是这不能简单地理解为市场步入淡市。

明想·凤凰香郡策划总监柯俊表示,目前开发商推出了很多购房优惠措施,这种以价换量的营销特点正说明了开发商的顺势而为,这体现的是预期与现实的反差,也是预期回归的一个过程。

凤凰香郡营销经理胡华烟也表示,在特定的市场环境下,开发商不会逆市而行,毕竟大规模、大幅度的优惠措施要承担的市场风

十堰市房管局网站公布的数据显示,9月上旬,十堰有8个项目拿到预售证,共2435套房源上市,推盘量达到25万平方米左右,为近三个月来最高。面对不景气的楼市行情,众多开发商都纷纷抓住“中秋节”、“教师节”,推出“感恩”活动,展开各种形式的促销大战。虽然跟一线城市相比,十堰降价苗头甚微,但多数楼盘已经在用相应的优惠措施应对销售旺季。

险太大。

购房者:
出手还得看承受力

虽然购房者仍会期望开发商有更多的促销和让利,从目前来看,各种花样的促销的确存在,但大的让利不会出现——不少购房者还是清晰认清这一点。

记者采访多个欲置业的市民,他们表示,一年多以来,国家房地产调控目标很明确,希望房地产市场放慢上涨的速度,而非停止上涨,但长期来看,随着十堰城市化发展进程的加快,房价仍会往上走。“如果与自己的实际需要和购买力匹配,还是会考虑出手。”想买房的曹先生表示。

对刚需客户的购房标准,十堰思锐营销顾问机构策划总监黄果分析:“通过我们长期在销售第一线近距离接触客户来看,刚需客户

的购房模式是:在地图上划一个圈(地段),然后在里面找买得起、看得上的房子,如果没有,那就划一个更大的圈,直到买到为止。我们经常遇到客户从西城看到东城,这个圈就划得非常大了。”另外,胡华烟表示,刚性需求群体希望买到与自身目前经济条件相符的房源,面积在100平米以下,价格在5000元/平米左右,不过6000元/平米为宜。

由此,除了价格因素之外,地段、楼盘品质等同样是购房者考虑的重要因素。记者了解到,目前大部分意向客户仍然首选市区地段房源,愿意购买城郊及郊区地段房源仅少数,然而市区及临近市区的房源价格都比较高,价格高的房源无法承受,价格低的房源又嫌太偏远了,能接受的价位却嫌不值这个价。总之,目前持观望态度的消费者的购房心理也是矛盾的。

分析人士:
抓住购房时机

“金九银十”已经开局,众多限价房正在积极蓄客入市,各开发商纷纷采取多种营销优惠措施。黄果认为,九月份对置业者来说,是购房好时机,原因是9月受大环境影响,楼市观望气氛浓厚,各个楼盘为回笼资金,优惠幅度较大。

据分析,目前十堰市场九成以上的购房者买房是为了自住,显然,在当前十堰楼市中,投资客已基本已经退下,刚需客支撑着市场。尽管市场仍沉浸在一片观望之中,但在需求没有得到很好释放时,“我要买房”始终是“刚需族”内心最真实、最迫切的渴望。渴望而又不得已观望,买还是不买,降还是不降,这样的自我拷问让不少置业者、开发商纠结不已。

如今,在市民对楼市走向心理

预期普遍下行,在价格依然没有明显松动的情况下,单个房地产项目内在、外在的配套、户型、品牌、园林、材料成为考验房地产项目的核心要素。也就是说,目前购房者在渐渐接受高房价的情况下,如何买到质量可靠和定价合理的房子,对于普通市民来说,这就是最大的实惠。

“开发商之间的激烈市场竞争,给购买者带来了更多的福利。下半年,在需求受到政策抑制的市场环境下,开发商为了赢得竞争,会倾向于选择优惠促销甚至打折降价的手段,以争取更多的客户。换言之,下半年,购房者选择的机会更多、得到的实惠更多,这或意味着购房的好时机已经来临。”有地产人士建议,对于购房者,如果是自住的刚性需求,只要觉得压力不大,同时能给自己更好的生活,何时出手都可以。

当然,也有房产界人士给出不同答案:柯俊就表示,目前市场已经回归理性,九月是否是最佳时机很难说,早知三日事,富贵一千年!杨亚明同时也表示,结合目前的环境来看,他个人预计今年年底到明年上半年将是政策影响最大的时间,这个时间上会出现价格的小转折点。

雅阁丽装饰城 招商

经营范围:实木门 实木复合门 钢木门 防盗门 酒柜
橱柜 鞋柜 衣柜 生态木 整体吊顶 浴具 墙纸 灯饰
木地板 地毯 五金锁具等室内装饰材料

雅阁丽门业招聘:贴皮工,打磨工,各五名(年龄不限)
招聘电话:13329854880

联系人:13307288848 地址:十房路入口左侧20米