

# 购房鼓励“啃老” 置业提倡“改善”

## 调控大潮下的营销心理战(二)



润西某楼盘针对80后“啃老族”的报纸广告无疑是一种营销上的创新,在以往销售中占主要的客户群体中做个有针对性的圈层向导,细化客户群定位,将目标客户锁定为润西几个大厂的职工家庭,客户群定位就是“啃老”,抓

住那些大厂职工为儿女买房或者改善住房的心理需求,集中火力对此类客户群采取重点攻关。

**心理战术:契合需求,攻心为上**

兵法云:攻城为下,攻心为上。争取人心,可以用最小的代价获得最大的胜利。在地产营销中,把握市场及消费者的心理需求,采取有针对性的营销手段,会收到事半功倍的效果。

万科的“青年置业计划”针对80后适婚人群,接连亮出心理牌,将旗下几个项目集中包装,放大楼盘优势,抓住年轻一族喜欢交

通便利的繁华都市生活、工作繁忙、不懂也无力去搞装修、想成家立业、自尊心强等心理,用“地铁、精装修、丈母娘”等关键词来刺激青年人群,让高压下的适婚人群在面对高房价时,看到这样一轮集中的婚房广告,心动在所难免。

营销心理战中能否制胜,还得把握天时、地利、人和等要素,把握当前形势,深入了解市场,熟悉当地人的生活习惯、性格、风俗等;还要善于争取口碑,笼络人心,制订周密的营销计划,选准时间、机会点进行有效的信息扩散,并对各个圈层的人进行传播。

调控大潮下,地产营销中做到目标客户群细化,客户心理分析到位,无疑将使营销目标变得简单、有重点,营销策略更加精准和具有针对性,促使营销资源有效整合,从而降低营销成本,提高营销效率,更好地应对宏观调控的冲击。(全文完)(Sunny)



楼市资讯

## 住建部专家称: 房地产支柱地位 短期内不会改变

针对最近又升温的房地产支柱争议,住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林日前表示,房地产业在国民经济中的地位短期内不会改变。

他表示,房地产业是国民经济的重要支柱产业,对于拉动钢铁、建材及家用电器用品等产业的发展举足轻重,对金融业的稳定和发展至关重要,对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。

据《每日经济新闻》报道,王珏林是在北京市工商联房地产商会主办的“房地产形势研讨会”上作出上述表态的。

房地产业的“支柱”地位是在2003年国务院出台的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中提出的,其理由是房地产业“关联度高,带动力强”。(网文)

## 调查显示: 四成开发商认为 调控年根“见底”

对于未来楼市新政的调控效果,购房者和开发商两者的预期相差甚远。

四成开发商认为本轮调控年根将“见底”,而认为本轮调控远没有达到预期效果的购房者则有八成以上,认为楼市至少还将调整一年以上时间。

中国不动产研究中心本周房地产市场进行调查,得到了以上结果。(据中新网)

## 分析报告显示: 北京首套房贷者 平均年龄 27岁

北京首套房贷者的平均年龄只有27岁,而日本、德国首次购房人的平均年龄是42岁,在美国30岁以上者才有经济能力购房。这一数据充分表明,北京年轻人过早且过于依赖父母的力量购房。

链家地产市场研究中心与光大银行联手合作出台的《北京市二手房贷分析报告》公布了上述最新统计数据。该报告显示,近年来,北京购房人的平均年龄呈现逐年下降的趋势,尤其是申请购房贷者的平均年龄从2007年的34岁,一路下降至2010年的27岁。

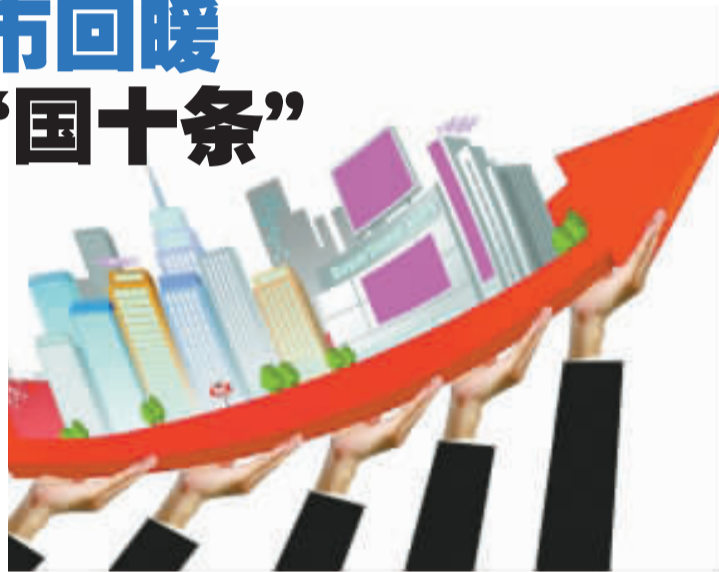
北京购房者年龄提前,不但造成了购房压力的年轻化,而且推动了北京房地产市场长期供不应求的状况,令高企的房价亦难以调控回落。

(据中新网)



# 刚性需求拉动楼市回暖 调控重在落实新“国十条”

在宏观调控4个月之后,楼市僵局终于在9月打破。然而出人意料的是,购房者并未等来预期中的房价下跌15%至30%,而是盘整之后的继续攀升:上周深圳一手房市场成交量环比上升5.1%,成交均价环比上涨12.8%;上海上周商品住宅成交均价为22366元/平方米,环比前周上涨5%,已经连续三周呈上涨趋势。面对如此超乎预期的市场,应该如何把握后市趋势,有关专家、业内人士各抒己见。



### 住建部政策研究中心副主任王珏林: 重在落实新“国十条”而非出台新政

对于近期楼市成交量的反弹,我认为4个多月的调控确实压制了刚性需求,其入市购房的迫切性可以理解。

成交量反弹带动房价上涨,主要原因还是供给不足,虽然北京说库存量已经超过11万套,但是库存量并不等于有效供应量,只有实际的住宅供应量充足,才能使房价平稳。

再者,中央政府的新“国十条”以及北京地方调控政策,足以达到调控房地产市场的目的,并不需要出台更多政策。

可以说,如果楼市成交量反弹又伴随房价快速上涨,致使调控效果不理想,这更多的是政策执行不

到位造成的。

例如,针对炒房投机,北京市制定了有史以来最为严厉的“限购令”——同一购房家庭只能在北京市新购买一套商品住房,并且购房人须申报家庭成员情况,骗购将不予办理房产证。北京的“限购令”,可以说极大地遏制了投资、投机性购房需求,而目前如果还有投资、投机客入市,只有一种可能就是钻了政策空子。

总的来看,目前楼市正处于调控之中,还不能对调控效果过早下结论,具体要到今年四季度再看情况。另外,我一直认为房地产调控是否到位,不是政府说了算,还应该看老百姓对市场的认可度。

### 中国指数研究院副院长陈晟: 房价过快上涨,政策就会加快出台

我认为,楼市成交量最差的时候已经过去,目前成交量上涨是正常的,但房价我却认为不应该反弹,当然目前房价是周度的反弹,有刚性需求入市的结构因素,还不能确定是真正的反弹。

从目前情况来看,开发商非常地乐观,某些楼盘蓄客量达上千人,价格上涨预期强烈,而这很可能招致非常严厉的政策。

我认为后市政策无外乎三个方向:货币、税收、产业(交易秩序的整治)。目前来看,

区别的信贷利率政策正在加强,因此接下来更严厉的政策只能是税收政策。需要指出的是,现在楼市处于博弈的周期中,调控政策也在观察状态,但政策的“容忍度”很低,房价过快上涨,政策就会加快出台。

对于后市,我观察到一些高端的、拥有稀缺资源的开发商比较乐观,已经降价销售比较好的开发商也比较乐观。中低价位楼盘的反弹是好事,但我更担心高端的反弹,它会很快拉高整体房价,从而招致政策的加码。

### 中原集团研究中心经理瞿安新: 第二波调控仍将从信贷入手

尽管8月决策层依然维持调控从紧态势,部分城市甚至暂停三套房贷,而且土地清查、预售监管等利空消息接连出现,但上述调控措施依然未能阻挡各地二手房成交量的反弹和价格的回升。

这轮反弹并不是突然出现的,6~8月份是个逐渐回暖的过程,只是8月的反弹更为剧烈,所以不属于所谓的“假性回暖”。如果没有更严厉的调控政策出台,9月份成交量继续放大几乎成为必然,而价格也将继续微幅上涨。

此次强劲反弹显然对各地市场有利有弊。一旦后市反弹过快,决策层极有可能采取

更严厉的调控政策调控市场,导致房地产市场再度陷入观望。9月份出台政策的可能性不大,关键在10月。如果楼市回暖的速度和幅度超过政府容忍度,很可能政策继续加码。

不过,房产税作为政策“原子弹”近期出台的可能性并不大。而信贷政策一直处于微调之中,下一步很可能仍从信贷方面进行调控,比如说提高首套房首付比例等。从中原地产成交数据来看,目前购房者中有八成成为首次置业者,提高首套房贷款门槛或利率,对市场的调控面会更宽。

(据《上海证券报》)

### 中国土地勘测规划院副总工程师邵晓云: “金九银十”纯属炒作 下半年土地市场低迷依旧

所谓“金九银十”,我认为本身就是开发商的一种炒作。9、10月份为什么就是房地产消费旺季?这本身就是一个问题。

我认为目前房地产市场成交量即便是反弹,也是一种假象,需要冷静观察。并且,从全国土地市场来看,整体依旧低迷。虽然也有个别地方出现高价拿地,但仅是个别地块的个别现象。

如果说近期楼市真的反弹了,我觉得主要问题就是政策执行不到位,当然这并不意味着要出新政策。

另一方面,从长远来看,针对房地产市场要建立起完善的调控机制。例如,税收方面,可以给市场一个调控预期,尤其是土地的闲置税、住房的空置税应该建立起来,以稳定市场。另外,建立有效的投资环境也非常重要,很多时候无论是民营资本,还是个人投资买房,都是非常盲目的,仅仅是为了给自己的钱找个保值出路。

对后市我认为不用过于担心,新“国十条”对于“投资、投机购房”的制高点已经控制住了,所以市场不会疯狂上涨。