

投资转向 商业地产受热捧



外埠楼讯

海南 楼市成交量下降

据统计,海南主要城市已有多日楼盘成交总量不足50套。

在全国房价9月份大幅反弹之际,国家统计局统计的70个大中城市房价中却有一个城市表现得十分另类,一向处于领涨地位的海口房价环比出现了下跌。

10月14日以来,海口及三亚“限购令”先后开始执行,暂时实行限定居民家庭只能在本市新购买一套商品住房。

11月4日,由住建部和外管局联合签发的《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》规定,境外个人只能在境内购买一套用于自住的住房,境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

北京中原地产市场总监张大伟分析认为,这些措施对高端的投资需求产生极大的抑制。

(据新华网)



10月15日,万科发布公告,宣布以11.5亿元收购赢嘉中心,成为当时北京市场的最大收购案。一个多月后,国内知名私募基金高和投资从中冶手中收购价值约20亿元的商业写字楼,将这个记录一下子提高了9.5亿,商业地产缘何如此火爆?

“现在许多富人都已经开始转

投商业地产了。”某投行的高管和笔者闲聊时说,现在投资住宅的风险非常大,原先的投资客又不愿意将钱转向其它行业,其中有相当一部分人就开始买商铺。

根据21世纪不动产的一份调查问卷显示,新政对住宅市场的挤压让投资者开始寻找新的渠道,由于商铺、写字楼等商业属性产品不

在两次新政调控影响范围内,不限贷款套数以及贷款人户籍,这些优势让商业地产项目在“史上最严厉的”连续新政调控下逆市利好。其中超过六成投资者将商业地产作为投资的首选对象。

根据世邦魏理仕提供的数据显示,仅2010年上半年,北京优质写字楼市场吸纳量达33.2万平

方米,比上年同期增加了65.3%,市场吸纳量已回到金融危机前水平。

而在天津、上海、广州、深圳等地,商业地产也火爆异常。仲量联行近日发布的报告也显示,第三季度广州、深圳等地商业地产买卖升温,甲级写字楼、商铺的平均售价环比均出现大幅上涨。(据新华网)

专业操盘之独孤九剑(一)

——房地产代理公司九大专业操盘理念



独孤九剑,以无招胜有招,杀尽仇寇奸人,打遍天下无敌手。

专业的代理公司想称霸地产界,也需要地产版的独孤九剑,作为操盘的秘籍。

作为房地产代理公司的职场人员,我们经常给开发商灌输“整合营销”的观念,其实代理公司的专长就在于整合。那么,什么才是整合营销?怎样才能对营销全面地整合?让我们大家一起分享一下专业操

盘之独孤九剑。

第一式:近乎完美的专业性

专业永远是代理公司的制胜法宝,也是开发商请代理公司的根本原因。专业不但体现在销售上,而且在前期的市场研究、产品定位、推广和平面表现上,在后期的销售上,更需要专业。

市场研究:市场动态的监控,竞争对手产品、销售、活动等各方面的剖析,项目所在市场的地位,都必须搞清楚,知己知彼方能百战百胜。

产品定位:专业代理公司必须有自己的产品研发团队,不能被开发商牵着鼻子走。必须对国内一、二线城市主流产品进行学习和观

摩,学习国内外最新的产品规划理念,为产品的产品定位寻找最适合的依据。

销售控制:对代理公司来说,销售控制是灵魂。卖得慢了开发商有意见,卖得快了更有意见,这样的例子不胜枚举。

SP配合:SP配合是案场管理的核心,也最能体现销售能力。

价格策略:价格是项目成败的晴雨表,是一切策划、销售得以实现的最终表现。一切的市场研究、产品定位、推广都需要价格去实现。

第二式:合理及时的沟通力

与开发商及时沟通,是解决问题的最佳途径。沟通方式很多,有

电话沟通、联系函、网络即时沟通(如QQ、MSN),还有会议沟通,甚至逢年过节的一些短信问候、拜访都是沟通中不可缺少的重要环节。

能形成体制化、正规化的沟通机制,与开发商定期举行沟通,并能就专项事宜召开专题会,是代理公司不可或缺的专业技能。这样才能让开发商看到代理公司存在的价值。(张敬磊)

未完待续



洛阳市经济适用房购房资格公示(三)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
13991	乔万令 吴金成	嵩县汽车站 嵩县农机公司	阳光灿烂的日子二期
13992	徐宁 韩敬洋	五固定工作 五固定工作	阳光灿烂的日子二期
13993	杨世伟 范素琴	郑州铁路局郑州客运段 无固定职业	阳光灿烂的日子二期
13994	李培灵	洛阳市五十中	阳光灿烂的日子二期
13995	林小强 王晓连	洛阳市水利工程局 洛阳市水利工程局	阳光灿烂的日子二期
13996	张江霞	洛阳恒睿房地产营销策划有限公司	阳光灿烂的日子二期
13997	李迎春	退休	阳光灿烂的日子二期
13998	党健全 李晓瑞	洛阳市体育运动学校 洛阳市第十一中学	阳光灿烂的日子二期
13999	张艳丽 王洪运	无固定职业 无固定职业	阳光灿烂的日子二期
14000	常淑杰 赵红梅	洛阳LYC轴承有限公司热处理厂 洛阳大千商贸有限公司	阳光灿烂的日子二期
14001	李彦明 李景枝	洛阳市公安局机关服务中心 市网通公司	阳光灿烂的日子二期
14002	叶最佳 高燕辉	无固定职业 无固定职业	阳光灿烂的日子二期
14003	刘晓伟 李丽鸽	洛阳铁路通运集团生活服务有限公司 无固定职业	阳光灿烂的日子二期
14004	孟桂兰 郝本动	洛阳市教育局直属第七小学 郑州铁路局洛阳车站	阳光灿烂的日子二期
14005	苗俊华	无固定职业	阳光灿烂的日子二期
14006	张琪 金善杰	洛阳市西工区家好湘菜馆 无固定职业	富阳佳苑
14007	李长元 黄东萍	河南科技大学第二附属医院 汉中市药品检验所	富阳佳苑
14008	孟建设 李红珍	洛阳明花集团 无固定职业	富阳佳苑
14009	李兰云 魏志安	无固定职业 中铁隧道集团有限公司	富阳佳苑
14010	郑军 董松涛	洛阳四达农机有限公司 洛阳四达农机有限公司	富阳佳苑
14011	安坤先	无固定职业	富阳佳苑
14012	白银睿 李科妍	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
14013	郭华 王维敏	北京方胜信劳务服务公司郑州分公司 无固定职业	富阳佳苑
14014	李益	无固定职业	富阳佳苑
14015	梅岩	洛阳市老城区顺铃汽配维修部	富阳佳苑
14016	蒋能前	郑州市金水区花莱宝花艺商行	富阳佳苑
14017	王继红 高惠芬	中建二局第二建筑工程有限公司 无固定职业	富阳佳苑
14018	王治 刘伟	郑州铁路局郑州北车辆段 无固定职业	富阳佳苑
14019	宋莹莹	洛阳中隧生活服务有限公司	富阳佳苑
14020	张枝芳	洛阳白马集团有限责任公司	富阳佳苑
14021	丁兰 莫建军	洛阳市逸迪服饰有限公司 洛阳市逸迪服饰有限公司	富阳佳苑
14022	王献国 黄素青	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
14023	庞亚兰 崔荣军	河南北方永盛摩托车有限责任公司 洛阳转盘大型轴承有限公司	富阳佳苑
14024	于雪冰 李欢欢	中铝河南铝业有限公司人力资源部 洛阳市西工区洛北乡中心幼儿园	富阳佳苑
14025	王只兰 李小功	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
14026	申建斌	洛阳大唐玻璃科技有限公司	富阳佳苑
14027	卫新利 潘少锋	洛阳市西工区方圆物资经营部 洛阳市西工区方圆物资经营部	富阳佳苑
14028	锁爱梅 马东华	洛阳新天地物资经销处 郑州铁路局郑州客运段	富阳佳苑
14029	高峰 刘瑞	河南德管农牧科技有限公司 无固定职业	富阳佳苑
14030	毕丽琴 高文伟	无固定职业 洛阳力为机械科技有限公司	富阳佳苑
14031	石佳 张普	洛阳市逸通汽车运输有限公司 洛阳市逸通汽车运输有限公司	富阳佳苑
14032	邱鸣建	洛阳白马集团有限责任公司	富阳佳苑
14033	张翠翠 李九川	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
14034	吴艳玲 曹勇	洛阳中隧生活服务有限公司 洛阳市西工区中隧隧道设备咨询设计中心	富阳佳苑
14035	段秀平 陈备战	洛阳顺易玻璃开发有限公司 洛阳顺易玻璃开发有限公司	富阳佳苑
14036	何利霞 许强华	洛阳市涧西区德亿庆典综合服务部 洛阳中国青年旅行社有限责任公司王城营业部	富阳佳苑
14037	李建卫 李文丽	洛阳市老城区瑞恒物资商行 洛阳市老城区瑞恒物资商行	富阳佳苑
14038	张艳丽 许广旭	洛阳市粮食局 孟津县公安局	富阳佳苑
14039	余刚	无固定职业	富阳佳苑
14040	李和平 王永杰	郑州铁路局郑州客运段 洛阳白马集团有限责任公司	富阳佳苑
14041	刘珂	洛阳市尚佳商贸有限公司	富阳佳苑
14042	刘淑梅 韩魁	中国洛阳浮法玻璃集团有限责任公司 洛玻集团洛阳东海电子玻璃有限公司	富阳佳苑
14043	鲁雪萍	洛阳市涧西区宏毅阿尤服装店	富阳佳苑
14044	李民生 吴翠萍	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
14045	郭建简	洛阳市西工区乾坤商行	富阳佳苑
14046	张晓莉 刘延坤	洛阳市红黄蓝早期家庭教育中心 洛阳市红黄蓝早期家庭教育中心	富阳佳苑
14047	周景玲	洛阳巨尔乳业有限公司	富阳佳苑
14048	潘保金 王玉兰	中国一拖集团(退休) 无固定职业	富阳佳苑
14049	陈瑞丽	洛阳市白马医院	富阳佳苑
14050	郭春峰	无固定职业	富阳佳苑
14051	边爱云 田群献	洛阳市第二汽车运输公司 河南省星彩滚动体有限责任公司	富阳佳苑
14052	杨雪克 董建国	洛阳老城区兴国文体用品商行 洛阳市涧西区飞天图文设计室	富阳佳苑
14053	王天舒	无固定职业	富阳佳苑
14054	樊建国 杨春芳	孟津县驻洛办事处招待所 无固定职业	富阳佳苑
14055	符红涛	洛阳市三德宾馆有限公司	富阳佳苑
14056	皮丕庆	驻洛某部招待所	富阳佳苑
14057	顾珂	无固定职业	富阳佳苑
14058	李航 金医	洛阳市中侨房地产开发有限公司 无固定职业	富阳佳苑
14059	蔡丰收 张镔	洛阳市吉利区人民法院 无固定职业	富阳佳苑
14060	谢正翔 祝玉娟	河南中隧物业管理有限公司 无固定职业	富阳佳苑