

改善型需求者的购房观(二)



不同于刚性需求客户对于价格的敏感性,改善型购房者除考虑区域的房价水平之外,对所购房产的生活配套设施、住房条件、小区环境、周边配套、学校等情况会更加挑剔。

客户关注的产品细节就是开发商们着力营造的卖点,从外部大方面的地段区位、交通出行、周边资源(包括购物、教育、医疗、餐饮、金融、休闲娱乐等),到内部小环境的产品创新、景观营造、物管服务、内部配套、活动空间等,这些都是可能打动客户的诉求点。

针对改善型购房者所关心的利益点,楼盘广告的大力造势延续至今。

环境主题: 洛阳地产界开始“公园”频现,奥体花城、盛世

唐庄、双溪布洛、中州国际、世纪华阳都在打造自身的主题公园,运动休闲兼容保健养生,有的借势自创:奥体花城把绿色植物修剪成了铁饼的模样;盛世唐庄在第五园里“兜售”白桦林和鲜氧;中州国际隔着马路招呼客户进公园纳凉;双溪布洛那一抹深蓝色提醒人们这里是洛河上的新加坡;另外,世纪华阳的社区公园向市民先期开放,为洛阳首创,赢得了口碑与赞赏。

生态主题: 洛河沿线的亲水楼盘都注重“上善若水”的理念传达,在后来者不断的推波助澜后,留给人们最深印象的仍是那句“水有岸心无疆”,中泰华庭将诗化意境演绎得很传神。周山森林公园是距市区最近的森林公园,其生态资源被山水富地和中泰世纪花城所共享,让客户在“一个心情盛开的地方”独享“乐活人生”。

教育主题: 早年的美伦凤凰城强调名校资源,如今的客户里不知有多少名“知本家”。建业·高尔夫初期主推的“一路向果岭”令人费解,远不及小哈佛幼儿园更能吸引客户眼球,

这都是改善型需求客户“孟母择居”的动力所在。

配套主题: 洛阳楼盘主推社区配套的不多,路劲旗下的顺驰城和市府名邸较有代表性,虽然“给你一个五星级的家”并非原创,但社区巴士的推出还是让人感受到了他们独有的服务理念。

回顾近几年洛阳的房地产广告不难发现,从商品房市场兴起伊始,改善型购房需求备受关注,面向改善型需求的广告诉求也呈现出主题化、体系化的推广套路,在沟通过程中由浅入深地阐述价值理念,画面日趋精美,文案意境深邃,客户的消费心理也逐渐成熟,欣赏口味不断“被提高”。改善型需求之于地产广告可比作风求凰、蝶恋花,期待更多的改善型需求广告佳作面市,让城市生活因你而更加精彩。(全文完 雷延涛)



外埠楼讯

北京二手房成交量跌入谷底

首套房贷贷款额度缩减两成,成交量创29个月以来新低——北京二手房市场正在苦熬“寒冬”。

已有银行停贷

近日,北京大部分银行已悄然收紧房贷,甚至有的银行停贷,部分二手房首套房贷客户的贷款额度从原来的七成逐渐缩减至五六成。

据了解,个人申请二手房首套房贷的确比以往更加困难,银行对个人资质的审查也比以往更严格。此外,批贷时间也增加到7个~8个工作日。而获批成功后,放款的时间也出现了延长。

目前,二手房贷款是按照银行的评估公司给出的该套房子的评估值来放贷的。一套成交价200万元的房子,评估值一般是七成,约140万元。而按照140万元的五六成计算,最多84万元。如此下来,买一套200万元的二手房,购房者需要准备116

万元的首付。

6月渐显调控效果

二手房贷款紧缩,本来持观望态度的购房者更加谨慎,低温楼市下的二手房市场更加举步维艰。据有关数据显示,6月1日~26日,北京二手房成交量为6181套,预计全月网签总量在7800套左右,将创下2009年2月以来29个月的最低值。北京中原地产预计,扣除部分退房导致的网签数据影响,6月实际完成交易的二手房签约仅在7000套左右,成交量已经跌入谷底。

二手房的低迷状态也传导到新上市的楼盘。虽然6月北京有大量新盘入市,但集体遇冷。

据北京市房地产交易管理网近日公布的数据,截至6月28日,目前北京市共有35个住宅项目取得预售证,住宅供应量环比5月上涨了近100%,创出楼市调控措施“京15条”出台以来的新高。(据新华网)

洛阳市经济适用房购房资格公示(二)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址	序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
17547	庞静	洛阳市王城公园	中电阳光新城二期	17564	任杰	洛阳市客香来餐饮有限公司山水度假宾馆	中电阳光新城二期
	张洪朝	洛阳市公安局高新分局		17565	张月	洛阳德美机械有限公司	中电阳光新城二期
17548	刘杰	洛阳九州汽车有限公司	中电阳光新城二期	17566	袁雯	伊川县华大矿山设备有限公司	中电阳光新城二期
	王海勇	无固定职业		17567	孙学芬	退休	中电阳光新城二期
17549	王二霞	洛阳市钢汇不锈钢有限公司	中电阳光新城二期	17568	栗汉	洛阳市荣和废旧物资回收有限公司	中电阳光新城二期
	贾书力	洛阳市钢汇不锈钢有限公司		赵朋	洛阳恒辉化险器材有限公司		
17550	梁桂芳	退休	中电阳光新城二期	17569	李贵有	洛阳中重运输有限责任公司	中电阳光新城二期
	臧汴京	洛钢集团有限公司(退休)		段建萍	无固定职业		
17551	靳巧红	洛阳丽康物业管理有限公司	中电阳光新城二期	17570	张从梅	退休	中电阳光新城二期
17552	张凤丽	无固定职业	中电阳光新城二期		郭富通	退休	中电阳光新城二期
	李崇	洛阳市交警支队出租车管理大队		17571	张文	洛阳隆鑫炉料有限公司	中电阳光新城二期
17553	康永录	退休	中电阳光新城二期	17572	聂书惠	洛阳市瀍河回族区伟新装饰公司	中电阳光新城二期
	郭风云	无固定职业		17573	秦素亭	无固定职业	中电阳光新城二期
17554	孙宏	洛阳中和物业管理有限公司	中电阳光新城二期		郭鹏	洛阳白马集团有限责任公司	
17555	张峰	洛阳市安保安押有限公司	中电阳光新城二期	17574	刘海民	西工区办事处市委卫生服务站	中电阳光新城二期
	滑伟	洛阳市衡达置业有限公司		17575	李先明	洛阳市产权交易中心	中电阳光新城二期
17556	宋辉	洛阳正邦汽车销售有限公司	中电阳光新城二期		陈希秀	无固定职业	
	李娜	洛阳江陵汽车销售有限公司		17576	房燕平	洛阳一运站集团关林汽车	中电阳光新城二期
17557	孙会生	洛阳市金凤第二招待所	中电阳光新城二期	17577	寇艳会	无固定职业	中电阳光新城二期
	牛红霞	无固定职业			赵铁虎	东升轴承有限公司	
17558	王国良	洛阳盛鑫工矿设备有限公司	中电阳光新城二期	17578	刘建立	洛阳佳的工贸有限公司	中电阳光新城二期
17559	吴建营	洛阳中石油石化机械设备有限公司	中电阳光新城二期		李浩敏	无固定职业	
17560	王月花	洛阳轴承厂	中电阳光新城二期	17579	宋涛	河南永乐电器洛阳分部	中电阳光新城二期
	许建召	洛阳轴承厂		罗爱菊	洛阳市涧西区凯信通信器材商店		
17561	冯智	洛阳市商业职工医院	中电阳光新城二期	17580	张泽兴	无固定职业	中电阳光新城二期
17562	赵亚琳	洛阳慧城税务师事务所	中电阳光新城二期		张爱春	洛宁县陈吴乡中心学校	
17563	王琦	无固定职业	中电阳光新城二期	17581	李大武	洛阳市西工区锦欣软件经营部	中电阳光新城二期
	陈锐	南京消防器材股份有限公司			杨萍	无固定职业	
17582	孙家辉	退休	中电阳光新城二期	17600	梁玉乐	洛阳钰隆冷轧材料有限公司	中电阳光新城二期
	孙庆月	洛阳市西工区超胜科技经营部			符世振	无固定职业	
17583	姚剑喜	洛阳风动工具有限公司	中电阳光新城二期	17601	谢洛义	洛阳市标榜电子科技有限公司	中电阳光新城二期
	孟惠萍	洛阳白马集团		17602	任雪倩	洛阳市一建建筑安装工程有限公司	中电阳光新城二期
17584	朱春芳	洛阳黄河水泥集团有限责任公司	中电阳光新城二期		冯连义	一批(洛阳)东晨模具科技有限公司	
	郭丽	洛阳黄河水泥集团有限责任公司		17603	任亚红	无固定职业	中电阳光新城二期
17585	张建民	退休	中电阳光新城二期		陈玉海	洛阳锦绣园林工程有限公司	
	张秋环	平乐镇纺织厂		17604	刘敏	洛阳天罡商贸有限公司	中电阳光新城二期
17586	宋玉红	洛阳嘉旭商贸有限公司	中电阳光新城二期	17605	李晓	洛阳瑞东自动化设备有限公司	中电阳光新城二期
17587	牛刚伟	洛阳市西工区宝轩灯饰行	中电阳光新城二期	17606	李新建	洛阳市大唐官陶卫商厦汇利陶瓷商行	中电阳光新城二期
	赵珂	洛阳市金水湾大酒店有限公司			许现梅	洛阳市大唐官陶卫商厦汇利陶瓷商行	
17588	赵峰	郑州铁路洛阳车站	中电阳光新城二期	17607	徐红梅	无固定职业	中电阳光新城二期
	赵裴	无固定职业			王辉	洛阳市金财产资产管理有限公司	
17589	付宏辉	洛阳中集凌宇汽车有限公司	中电阳光新城二期	17608	杨胜利	洛阳广环运输有限公司	中电阳光新城二期
	张乐	洛阳中集凌宇汽车有限公司			王琦	无固定职业	
17590	姚远	洛阳市老城区京沪商店	中电阳光新城二期	17609	燕艳艳	洛阳白马集团纺纱分厂	中电阳光新城二期
17591	段方	洛阳市邮政局	中电阳光新城二期	17610	赵新召	郑州铁路洛济源车务段龙门南车站	中电阳光新城二期
17592	张艳	洛阳哈冷制冷设备有限公司	中电阳光新城二期		高尚玲	无固定职业	
	梅兵兵	河南科技大学第二附属医院		17611	王朝阳	洛阳市玉森工贸有限公司	中电阳光新城二期
17593	张小军	宜阳县光明学校	中电阳光新城二期		索鹏鹏	无固定职业	
	杨媛媛	无固定职业		17612	周艳萍	洛阳康瑞工贸有限公司	中电阳光新城二期
17594	朱焕君	退休	中电阳光新城二期	17613	张洋洋	洛阳盛浩寰保工程有限公司	中电阳光新城二期
	郭粤生	洛阳新黄河有限责任公司			樊清贵	洛阳大华重型机械有限公司	
17595	王肖贝	洛阳市孟津县盛荣通讯器材厂	中电阳光新城二期	17614	应晓峰	洛阳市路纳贸易有限公司	中电阳光新城二期
	郭藤	洛阳市西工区好姻缘红绳中心		17615	何健	无固定职业	中电阳光新城二期
17596	肖伟	南车洛阳机车有限公司	中电阳光新城二期		郭厚玲	洛阳市老城区纺织品商店	
	赵琳			17616	杜宾	洛阳市佳宇物业管理有限公司	中电阳光新城二期
17597	朱鹏飞	洛阳市老城区正林通讯器材经营部	中电阳光新城二期	17617	杨鸿	洛阳络源网络科技有限公司	中电阳光新城二期
	陶莉	无固定职业		17618	张艳华	无固定职业	中电阳光新城二期
17598	梁育峰	洛阳LYC轴承有限公司	中电阳光新城二期		李清伟	中建二局第二建筑工程有限公司成都分公司	
	陈玉	无固定职业		17619	王晓维	无固定职业	中电阳光新城二期
17599	王建华	中信重工铸铁	中电阳光新城二期		董良举	卢洋新牧川饲料公司	
	王爱理	中信重工高级技工学校(退休)					