

“金九银十”·业内声音

还原真实的洛阳楼市

核心提示

□本刊记者 王易文 常旭阳

房地产市场传统的销售旺季“金九银十”已接近尾声,在国家关于房地产调控政策的持续影响下,各地楼市销量都有不同程度下滑。

而洛阳近期的楼市表现似乎是一场“逆袭”,相关统计数据显示,9月楼市可以用一个“冲”字形容,大量的新盘集体入市,成为全年洛阳楼市一大亮点;而10月楼市则可以用“稳”字概括,延续9月的热度,成交量和房价都维持了稳定的态势。

上期《楼周刊》推出了“金九银十”·业内声音”专题,从房地产业内人士的角度为广大读者解读一个真实的洛阳楼市,受到了读者的欢迎。本期,“声音”继续。



2012年冬天,这个市场不太冷

洛阳市新天地置业集团有限公司总经理 彭培强

双节期间,新天地红太阳推出的“特惠房源”很受欢迎,原因有三点:一是科技住宅在洛阳房地产市场一枝独秀;二是户型主要为52平方米~130平方米,满足刚性需求;三是地段好、价格合理。新天地红太阳项目也从“求量”转化为“求价”,销售价格稳步上升。

目前,房子对于购房者来说,不仅要满足居住需求,更要满足居住舒适度。拿即将面世的盛世新天地这个项目来讲,从拿地到规划,再到户型设计以及景观,都将全新升级,是年底最值得期待的品质大盘之一。

2012年已经进入第四季度,因不是房地产销售的传统旺季,销量相比第三季度可能略有下降,但价格不会有大的波动。这个冬天,房地产市场将不会冷。



地段、实力、品质是买房三要素

洛阳中亚置业发展有限公司营销总监 白洁

就世纪华阳而言,9月份、10月份销售情况非常好,一是得益于世纪华阳在楼市任何时期都坚持品质、价格一如既往,没有因为市场起落而有大的变化;二是五期已经是准现房,急需入住的购房者比较多;三是六期江山汇在8月底集中推出,吸引了相当

一部分客户。世纪华阳只根据自身产品品质定价,客户都坚信买世纪华阳的房子就是买保值升值。六期江山汇价格较之前略有上涨,作为世纪华阳的收官巨作,品质也超越了前五期。

买房子最注重的是地段、开发商实力和产品品质,三者缺一不可。世纪华阳六期江山汇无论是单体面积,还是产品品质,在洛阳市场都比较稀缺。



提供更多附加值是产品适应市场的王道

河南东方置地有限公司营销总监 谭卫华

十一长假成交量的攀升使开发商对市场更加期待,虽然长假已过,各楼盘优惠活动不减反增,但像年初那样“以价换量”的方式不会再出现。

第一,房地产调控政策已持续一段时间,压抑的购买需求逐渐释放。第二,调控政策虽已见底,但并未放松,在产业结构调整、经济转型的背景下,房地产快速反弹的条件已不具备。第三,洛阳城市框架拉大

及城市化进程发展,带来大量居住需求,为市场提供购买动力。

“金九银十”期间,我们的项目销售得非常好。作为洛阳东方今典的扛鼎之作,境界花园洋房系列的产品定位、工程质量及后期服务,都是领先的。在同等条件下能为客户提供更多附加值,是我们的产品迎合客户需求的根本原因。

从洛阳房地产市场目前库存和后市整体推盘量来看,市场整体态势供大于求,小幅度、阶段性地促销,既保证成交量又保持价格平稳的市场策略很可能成为主流。



“金九银十”,洛阳楼市略显平淡

河南天地辉煌置业有限公司营销总监 潘毅兵

“金九银十”,洛阳楼市略显平淡,除个别楼盘表现比较抢眼外,其他楼盘表现都较一般。

双节期间,龙门一号销售按部就班,现阶段推出的产品并非我们的强项,和市区项目也没有多大的差异,但每个月依旧能

保持40多套的销售。对于目前的销售情况,我们是比较满意的。

我认为洛阳楼市在年前这段时间,大的变化不会有,但是不排除在12月份到明年1月份,市区个别楼盘甚至县里的楼盘会有大幅度降价的可能,因此整个后半年房价不会特别乐观。对于洛阳目前的人口结构来说,外来人口特别少,本地常规购买力已经饱和。

这是个用品质说话的时代

地久集团·洛阳富地辉煌置业有限公司市场部经理 刘芳

每年的“金九银十”,都是许多楼盘销售的黄金时期,但今年的房地产市场由于受政策调控的影响,并未出现整体火爆的场面,开发企业和消费者都处于观望状态。在这种情况下,高品质楼盘的优势得到进一步彰显,房价相差不大,品质相对比较突出,又有品牌作保证,更容易得到消费者认可。

富地·蓝泊湾9月底开盘,取得了“开盘3小时销售206套”的佳绩,这是市场对富地品牌的认可。为了保证业主居住的舒适

度,无论是产品户型、社区配套、园林景观、物业管理等方面,公司都力求完美。

在这个用品质说话的时代,消费者不会为单纯的“概念”买单,他们要看到实实在在的品质。因此,从细节做起,从品质做起,才能在日益加剧的市场竞争中脱颖而出,赢得消费者认可。



“金九银十”,楼盘品质越发受重视

厦门泉舜集团洛阳置业有限公司策划经理 张亮

十一长假期间,泉舜举办了2012年客户节第二季“激情游园·悠享泉舜”客户答谢活动,共1000多位泉舜业主参加,销售实现超过2500万元的预期。“金九银十”期间,项目总体销售情况平稳,价格没有大的波动。

受调控等因素影响,楼盘的品质越来越受重视,这一点在传统旺季“金九银十”表现更加明显。购房者越来越理性,会选择真正优质的产品才考虑出手。这两个多月来,泉舜财富中心先后斥巨资对已交房的润泉苑、沁泉苑社区进行了园林景观升级改造,目前

已基本实施到位,获得业主的认可。可以说,升级完毕的园林景观对于楼盘的品质提升起到至关重要的作用。面积达24万平方米的泉舜购物中心东、西、北三个外立面施工外网架全部拆除,主体工程很快就会竣工验收。

随着新盘频频亮相和投放量的继续加大,品质楼盘将会继续占据市场主流,到今年年底房价将逐步企稳。



波动的市场更能凸显项目价值

洛阳863软件孵化器有限公司市场营销部经理 隋锡峰

“金九银十”期间,不少眼光独到的客户前来863创智广场展示中心咨询认筹,他们看到了经济开发区和项目不可估量的发展前景。

对于863创智广场,不能用传统的房地产眼光去衡量,虽然建筑形态也是办公楼和SOHO,但我们更愿意把项目定位为“专业化科技园区运营商”,并依托国家863计划,着力打造集一站式服务平台、人才交流平台、技术支持平台、金融服务平台、互动交流平台、运营管理平台等于一体的创新

服务运营管理体系。

由于这些因素,整个房地产市场的价格波动对863创智广场影响并不大,反而在波动的市场中更能凸显项目的价值所在。

我们相信,这片区域即将成为全新的经济增长点,以863创智广场为代表的一大批科技园区,对拉动整个中西部地区科技创新的作用将越来越明显。



品质是吸引客户的关键

洛阳尚锦置业有限公司营销经理 孙程程

升龙城项目自十一亮相以来,前来看房咨询的客户就络绎不绝。在目前的市场形势下,升龙城认筹的火爆在我们预料之中。作为市区稀缺大盘,升龙集团的品牌影响力、地理位置的不可复制以及产品本身的品质,使升龙城受到了更多理性置业者的青睐,这显然不是一个“金九银十”能够达到的。虽然市场竞争越来越激烈,但作为品质楼盘的升

龙城,其升值空间是可以预见的。

未来两个月,我依然看好市场。今年的房地产市场基本保持了一个较为理性的供求局面,后“金九银十”时期,需求量可能进一步释放,房价总体呈现出小幅上扬之势。

