

透过房展会 看楼市趋势——

楼市竞争“由内及外” “金九银十”好戏连台

□记者 霍媛媛

随着“秋老虎”的离去,洛阳的天气逐渐转凉了,不过,已于21日结束的2013洛阳秋季精品房展会余热尚在,参展楼盘在房展会后仍旧保持着旺盛人气,“金九银十”这个传统销售黄金期正渐入佳境。

今年的“金九银十”有何看点呢?透过本次精品房展会上呈现出的几个趋势,或许可以准确为它把脉。



人流如织的房展会现场

记者 李卫超 摄

趋势一 供应量持续增大

潜台词——销售旺季受重视,抢客战仍将持续

在本次精品房展会上开盘的楼盘真不少,凌宇犀地、天明城等楼盘,甚至都抽不出人手在现场展位里接受咨询。

事实上,进入9月后,各大楼盘的状态的确不同了,它们对传统销售黄金期的重视程度怎么样,从本月的实际供应情况就能看得出来。综合来看,9月

开盘的楼盘数量激增,从月初的泉舜财富中心、建业·龙城,到月中的正大国际广场、洛阳·恒大绿洲,再到月底的香榭里·定鼎广场、开元壹号,基本上从月初一直开到月底。相比8月,开盘数量起码增加了一倍。

“下半年供应量会持续加大是普遍共识,所以,市场整体供大于求的局面不会有大的改变。于是,大多数楼盘都要赶在十一黄金周之前开盘。”房展会上,一位主办方的工作人员表示,房展

会上参展楼盘扎堆开盘并非偶然,这也是今年“金九银十”抢客大战的一个缩影和高潮。

据预测,接下来市场供应仍将持续放量,其中,不乏一些备受关注的中高端项目,所以,楼盘对于购房者的争夺,尤其是针对改善型需求群体的抢客战仍将持续。与此同时,由于刚性需求在上半年已经大量释放,定位刚需一族的楼盘,竞争同样也不可避免。

趋势二 楼盘竞争加剧

潜台词——从产品设计到形象宣传都需卖力

“房展会上好楼盘不算少,但我想多看看再出手”,在本次精品房展会上持这种想法观展的购房者不在少数,尤其是改善型需求群体,由于选择面广,看房、选房显得非常细致、谨慎,购房周期也拉得比较长。

或许正是由于这些原因,现在洛阳开发商之间的竞争,可谓贯穿项目的每一个环节,这些,在本次精品房展会上就能感受到。

比如,在营销推广上,展位纷纷精装、愈发养眼,力求凭借第一印象锁定意向客户,像加州1885、绿都·塞纳春天的展位,花团锦簇、绿意盎然,很好地诠释了公园式社区的主题;凌宇犀地则在展位中镶嵌了电子屏幕,让购房者直观、立体地感受项目的优势;龙门一号的展位则像一个小庭院,让购房者提前感知它的院子生活……

再比如,产品开发上,一些楼盘特色显著、差异化大,力求靠着精准定位打动目标客户。建业·世纪华阳六期江山汇的置业顾问王乔告诉记者,与

位于新区及城市新开发地段的别墅类楼盘相比,江山汇更能吸引那些更加注重生活配套的购房者。而且,他们往往拥有多套房产,属于多次改善型购房者。

开元壹号项目营销经理黄四平说,该项目瞄准改善型需求群体,设计有160平方米左右的“两梯两户”户型。“虽然市场上同等面积的房源不少,但我们的设计可以实现电梯直接进入户,业主之间互不干扰,加上价格合理,所以还是吸引了不少购房者前来咨询。”

趋势三 刚需族注重性价比

潜台词——在重价格的同时,也开始兼顾舒适度

中建·和富名苑的案场经理李巧净说,普通购房者,大部分都有刚性需求,他们对价格敏感,因此对优惠也敏感,因为这些优惠就展会上才有,所以吸引了不少购房者当场下定。不过她同时还表示,该项目推出的既有高层,也有小高层,小高层的均价要比高层的均价贵几百元,但咨询、成交的数量都比高层多不少。

“原因很简单,小高层容积率低,户型方正通透,更加宜居。”她说,这也说明在对价格敏感的同时,其实普通购房者也开始追求住房舒适度了。

在天城一品的展位前,市民刘女士表示:“自己虽然是个不折不扣的刚需族,但还是愿意在能力范围内买一套更加舒适的房子,所以,对于天城一品这样的大社区就很上心,问了很久。因为大社区环境好、配套好,所以即使每平方米比其他小楼盘贵上几百块钱,我们也能接受。”

其他同类型楼盘的情况也大抵相同。房展会期间,它们的展位里一直都坐得满满当当的,前来咨询者络绎不绝。据主办方工作人员刘琨介绍,从房展会的表现看,普通购房者对价格仍旧敏感,所以,“平价”楼盘、户型适中的房子(单价在每平方米5000元左右,总价五六十万元)很受青睐,而且在本次秋季精品房展会上,这种类型的参展楼盘都推出了不少优惠措施,所以人气很旺,成交情况也较理想。



楼市动态

大罍国际广场 准现房开盘

9月19日,大罍国际广场举办了以“情溢中秋,月满开盘”为主题的大型中秋节客户答谢晚宴,次日,该项目140平方米至180平方米的准现房开盘。

据了解,该项目位于开元大道旁,周边名校环绕(洛一高、二外、实验小学等),体育公园相伴。项目内部设计有5万平方米的中心庭院、百米超阔的楼间距、在洛阳首创架空层景观,让人居和自然完美融合。

据悉,中秋节后,该项目推出了83平方米至180平方米的准现房及280平方米至295平方米“公园里的平层墅”产品,目前正在持续热销中。(乐乐)

天元名品 时尚广场开盘

9月21日,位于老城区的天元名品时尚广场开盘。据了解,此次开盘推出的是10平方米至200平方米的商铺,市场反响良好。

天元名品时尚广场北依中州渠,南临九都路,位于南大街南门口的绝佳位置,与丽景门景区、洛浦公园相距不远,同时,这里交通便利,有成熟的商业氛围。该项目将携奥特莱斯国际名品折扣、大地数字影院等品牌联手打造一个集吃、喝、玩、乐、购、休闲为一体的体验式商场。

同时,该项目设计有下沉式广场,还将古典与时尚相结合,建成后将成为老城区新的地标性建筑。(小天)

招聘

洛阳市文兴置业有限公司诚聘以下人员:■主管会计一名:经济类大专学历,会计师职称,两年以上房地产行业从业经验。■装修工程师一名。

有意应聘者请携带相关证件原件、2.5cm免冠照片报名。

联系电话:63342828