

楼·关注

关注购房“新势力”之 市场观察篇

□记者 霍媛媛

对于原来在古城居住的征迁区居民来说,东区(老城区及瀍河回族区)是他们的“根”,他们不愿意离开这里。因此,在这种意向、这类需求的推动下,近几个月,东区一些楼盘的到访量、成交量都有了不少增加,迎来置业暖流。

东区楼盘迎置业暖流 楼市整体受影响有限



1 购房倾向 要么“定向”东区 要么组团“外出”

位于定鼎路与九都路交叉口东北角的香榭里·定鼎广场就是其中的典型代表。据了解,该项目一期住宅项目已进入尾盘阶段,尽管户型并不丰富,但从8月起,原来在古城居住的征迁区居民的到访量、成交量不断增加。8月,这类客户成交了十几套,占总成交量的近20%;9月,成交了30套左右,占总成交量的25%;10月,截至20日,成交了近20套……

香榭里·定鼎广场销售总监朱曙光介绍,效果如此明显,跟项目适时推出了针对他们的专项优惠措施有很大关系。“我们从8月开始推出的宣传主题就是回馈这些为洛阳城市建设做出贡献的购房者,具体优惠措施是在本身已经很优惠的尾盘价基础上,每平方米再优惠100多元。”他说,在推出该专项措施前,他们曾经“蹲点”调查古城征迁区居民的购房意向,得到的结果是:绝大多数居民都想在附近购房,轻易不想向其他区域转移,这是一部分居民放弃置换不在附近的安置房的原因之一,也是该专项优惠措施收到明显效果的基础条件。

北临九都路、南临滨河北路的君河湾情况如何呢?据该项目营销经理栗国亮介绍,君河湾受到的影响是双重的。“上帝在关闭了一扇门的同时打开了一扇窗,对君河湾来说,这扇窗就是滨河北路的全线贯通。九都路施工后我们曾作过一项统计,结果显示,同一时段内项目的到访量不降反升,因路过滨河北路而得知项目的客户比重直线上升。当然,随着到访量的增加,成交量也增加了不少。”他说。

它受到的另一重影响来自古城的整治与改造。在栗国亮看来,该项目的实施对东区的楼盘来说是一次不可多得的机遇。他说,因为古城征迁区居民的生活中心还是在东区,所以该区域内的楼盘近段时间到访量、咨询量都有明显增加。他说:“他们的生活中心局限在东区,不仅是因为居住习惯,同时应该还有身为地道洛阳人的骄傲吧!”

位于东区的大盘洛阳·恒大绿洲的情况也是如此。据了解,该楼盘近几个月的咨询量、到访量均有不小幅度的增长。

其他区域的楼盘虽然也普遍反映有古城征迁区居民咨询、到访甚至购房,但数量上没有很明显的变化。不过,一些在市场上有较大影响力的大盘,也因此出现了一些新的现象。

比如凌宇犀地,近期有不少这类购房者组团看房。据该项目策划部何经理介绍,这类购房者对老邻居、老街坊、老朋友有种特殊的情怀,但他们同时也比较注重楼盘的地段、环境、配套,所以才会组团来看房,希望大家以后还能住在一起。而该楼盘也针对这类购房者推出了到访就有礼、5人以上组团购买享超值团购优惠等活动,以促进成交。

2 购房特点 青睐现房 关注总价 讲究舒适

除就近购房外,古城征迁区的居民还有哪些购房特点呢?栗国亮认为,这些居民购房的需求首先是现房,因为拆迁后要考虑的是尽快安家的问题,所以交房早、有现房的楼盘必然是首选,但遗憾的是,目前各大楼盘准现房的储量明显不能满足需求;其次,这些居民的购房资金主要依靠补偿款,所以他们选择楼盘的标准是总价不能超出预期太多。

“他们对总价很敏感,这主要是由具体的补偿款决定的,以香榭里·定鼎广场为例,来购房的居民预算基本上都控制在70万元以内。从这个角度看,我们项目的价格较高,与他们的心理价位其实并不是很相符,但在实施了专项优惠措施之后,就接近他们的预期了,加上我们的项目是现房,年底就能交房,所以打动了不少购房者。”朱曙光说,另外,他们基本上都选择了三室和两室户型,两者的比例大概是6:4,对于面积也有一定要求,比如,喜欢大两室的户型(八九十平方米),由此可见,他们对于舒适度要求比较高。

而据记者了解,最近一段时间,在洛阳·恒大绿洲购买133平方米舒适型三

室户型的古城征迁区居民也很多。

凌宇犀地策划部何经理表示,从该楼盘的情况看,这类购房者对不在东区的楼盘地段、配套等要求较高。“凌宇犀地工程进度较快,一期已经全线封顶,是准现房,他们对这一点也很看重。”他说。

青睐现房、关注总价、倾向舒适型户型的住宅产品等特点,同样也是九都路改造提升工程所涉征迁区(据《洛阳日报》报道,该工程所涉征迁面积在5万平方米以上)居民进入楼市购房后所表现出的。

不过,与古城征迁区居民不同的是,这些居民在选择新居住地时,并未表现出明显的区域倾向,新区、西工区和涧西区等区域,都是他们考虑的“去向”。

决定在新区买套大两室的刘先生表示:“我们单位搬到新区办公好几年了,独生子女结婚后也一直住在新区。她去年生了孩子后,我妻子总是新区、西工这样两边跑着照顾她和孩子,很辛苦……我们早就有在新区买房的想法了。抛开这些因素不说,新区的居住环境好,现在配套也齐全了,家属院里不少老邻居都打算在新区买房呢!”

3 业内观点 对楼市整体影响有限

栗国亮表示,就九都路、古城这两个工程项目而言,对洛阳楼市整体影响并不是太大。比如九都路工程,影响的都是沿九都路的楼盘,但此时也是购房机遇和卖房节点,试想,明年九都路如期通车,必定会拉动沿线楼盘价格上升。

至于由此产生的这股购房“新势力”,他表示,虽然征拆区涉及的居民很多,但是其中真正急需购房的并不多,观望的反而多一些。因此,它对局部房价会有小幅拉升作用,但起不了决定性作用。“对各大楼盘来说,不论是古城征迁区还是九都路工程征迁区,这些居民的购房需求就像一块诱人的大蛋糕,楼

盘能抢到多少,首先取决于是不是有充裕的房源;其次要看价格是不是足够诱人,有没有针对此类购房者的优惠措施;最后,还要看是不是高品质的社区。”他说。

朱曙光也表示,这股购房“新势力”对楼市整体影响有限。

凌宇犀地策划部何经理则表示,洛阳楼市整体较为平稳,这股购房“新势力”对它会略有影响,但主要集中在东区,因此对于区域内的重点优质楼盘来说会是利好。不过,因为目前东区在售楼盘较多,购房者有较大的选择空间,所以对局部的价格也不会产生较大影响。