

## 楼·关注

## 2015年上半年

## 改善需求抬头

## 见证影响

□霍媛媛 刘丁 张宝峰

第二篇的关键词是改善。在楼市回暖过程中,购房需求转变的特征表现得颇为明显。改善需求虽然只是在一定程度上抬头,但足以引起业界关注……

## 购房改善需求 助力品牌楼盘

- 讲述人:姜一鸣
- 职务:中弘集团营销中心总经理
- 关键词:改善需求、对比、回暖

## 我所经历的上半年楼市

&gt;&gt;&gt;&gt;

以前市场形势好的时候,购房者一般来售楼部两次就会出手,第一次了解楼盘,第二次通常就会定房了,但是今年上半年,要来四五次才会定房——他们在对比价格、对比楼盘性价比。

这些购房者多有改善需求,他们有一定购房经验,追求更好的居住体验,对楼盘各方面品质(景观、物业、房企品牌等)很看重。所以他们反复对比,变得更加理性、谨慎。

这正好给了高品质品牌楼盘机会。比如,我们开发的中弘中央广场就因为地段优势和卓越品质受到了购房者的追捧。6月27日开盘,销售额近3亿元。

这说明市场形势再不好,购房需求仍然存在,只要楼盘本身品质过硬,价格合理,就能受到购房者的青睐。

从去年到今年上半年,楼市政策不断推出,刺激购房消费,的确收到了一定效果。尽管趋势很慢,很不明显,但是可以看出,洛阳楼市正在逐渐回暖。

比如,上半年某楼盘以价换量,可以优惠15%,现在却只优惠10%,虽然仍有优惠,但力度减小了,就等于涨价了。这些楼盘之所以减小了优惠力度,就是因为市场形势开始好转,他们“有恃无恐”了。

## 购房需求 一定程度上已转变

- 讲述人:崔波
- 职务:汉德·九洲城营销总监
- 关键词:回暖、转折、改善需求

## 我所经历的上半年楼市

&gt;&gt;&gt;&gt;

2014年下半年突如其来的房地产寒潮让整个行业都惊慌失措,接着,2015年第一季度经济数据出炉,并不光鲜。为确保经济运行在合理区间,我国启动了一系列楼市新政。由此,以一线城市为首的全国楼市开始回暖。

在全国楼市回暖的大背景下,自6月28日起,洛阳公积金贷款利率进行下调。此时,多项政策叠加效应也逐步显现,而且市场去库存效果明显,虽然晚了一些,但洛阳楼市总算开始回暖了。

对于上半年的洛阳楼市来说,6月是个很特别的月份。

对我来说,更是如此。因为6月27日,我所

在的汉德·九洲城公开认筹,保利建业·香槟国际、中弘中央广场也在同一天开盘,销售“成绩”都很不错,为洛阳楼市带来了难得的繁荣景象。我觉得这算是一个转折点,代表洛阳楼市正在跟随全国楼市的回暖节奏,在多重利好因素下,迎来一个向上发展的势头。

此外,汉德·九洲城等高端住宅受到购房者的欢迎,也在一定程度上反映出目前购房需求的转变——从刚性需求转向了改善需求,楼市的分化特征也更加明显,接下来,这种分化特征还将进一步体现,品质过硬、开发实力雄厚、配套设施成熟、地段无可复制的产品,将成为楼市消费的热点。

## 改善需求群体 楼市中坚力量

- 讲述人:韩治国
- 职务:瀛海19城营销总监
- 关键词:改善需求、综合性价比

## 我所经历的上半年楼市

&gt;&gt;&gt;&gt;

回首上半年楼市,政策利好频频,伴随着“3·30”新政、三次降息、两次降准等一系列政策出台,经历了去杠杆化、去泡沫化的楼市,在剔除了大多数投资需求后,改善需求和刚性需求共同成为市场主力。在洛阳等城市,改善需求群体开始成为楼市中坚力量。

在博鳌·21世纪房地产论坛上,任志强说:“我国城乡住房还需要进行大量改善,按照房屋年龄计算,20世纪八九十年代所建住房比例仍然很大,在未来的发展过程中改善需求很大。”

对很多改善需求购房者而言,二次置业或多次置业极为普遍,他们换房就是想住得更好更舒适。所以,那些地段、环境、配套等

综合性价比比较高的楼盘,非常受欢迎。

瀛海19城的综合性价比就很高。不过,虽然其地段、环境、配套设施等优势都很明显,但我们没有就此止步不前,为了满足改善需求,我们潜心研究,将人体工程学应用于户型设计中,尽量考虑人体最舒适的居住尺度,并创新地进行了中户通风设计,使居住更安全、健康、舒适……因此,不久前楼盘一开始认筹,就受到了众多客户追捧。

