

# 2015年上半年 去库存求发展

## 见证影响

□霍媛媛 张宝峰

第三篇的关键词是去库存。为了去库存，各开发商也是蛮拼的，各种营销活动亮点频出，精彩无限，使得上半年，楼市去库存速度明显加快，去化效果有目共睹。

### 求生存 然后才能求发展

●讲述人：王石  
●职务：洛阳英和房地产开发有限公司营销总监  
●关键词：去库存、求生存  
我所经历的上半年楼市

今年上半年虽然政策利好不断，但洛阳楼市供大于求的大环境并未改变，加上洛阳的产业结构不那么合理，参与民间融资又使不少家庭受到重创，还有前阵子的股市震荡，也让不少意向购房者的资金大幅缩水（比如原本打算付全款，结果连首付都不够）……这些不利因素，让房企的目标变得实际起来——去库存、求生存。因为只有生存下来了，才能求发展。

别墅等低密度产品还要经历不短的市场培育期，让客户认识到别墅的物理属性。比

如，不少客户觉得独门独院就是别墅，其实，别墅必须具备花园、电梯、露台这3个基本要素，想一家几代人都住得舒服，必须看细节，比如，地下室有没有装污水提升泵，没有它，待在地下室可受不了；再比如，不少客户觉得别墅就要远离市区，其实，别墅在近郊才合适，远了，生活不便，不适合当第一居所……

从5月起，我们开始推大平层产品，由于产品品质不错，价格低于预期，销售得还挺快，取得了不错的销售业绩。这也说明，即使市场环境不好，购房者也愿意买单，只要做好市场细分、产品研发，销售就成功了一半。在目前的市场环境下，房企再舍弃一些利润，在客户和利益之间找到一个平衡点，还是能够站稳脚跟的。

### 去泡沫、去库存 营销方式急需转变

●讲述人：孙程程  
●职务：洛阳升龙城营销总监  
●关键词：去泡沫、去库存  
我所经历的上半年楼市

今年上半年，楼市有一个显著的特征——去泡沫化。据国家统计局网站数据显示，上半年房地产开发投资增速逐月走低，从两位数降到一位数，房地产销售和与房地产销售相关的数据却呈增长趋势。这“一降一升”正说明了房地产市场正在去泡沫、去库存。

今年上半年，洛阳楼市也处于去泡沫、去库存的阶段。下半年，这种状态或将持续。

在去库存的过程中，如何通过降价之外的渠道来获取客户？升龙城在这方面下足了功夫，变“坐销”为“行销”就

是其中一种方式。为了挖掘一切潜在消费力，让更多人参与销售，将市场需求与供应前端相对应，我们自创了拓客十二式，除了在售楼部“守株待兔”，还将“战场”搬到商场、车站等公共场所及客户家中，通过多种渠道深入潜在的客户端，达成销售目的。事实证明，效果很好。

在销售过程中，有一件事让我印象深刻。

今年年初，一名中年购房者多次来看房，意向强烈，但就是迟迟不出手，后来，这名购房者通过我们的“行销”活动，真正认识到升龙城的地段优势、齐全的配套设施，尤其是了解到附近有丰富的教育资源，他最终在上个月付了定金。

# 百岁老人的长寿秘诀 ——伊河源长寿档案



有这样一个地方，青山绿水，像上天遗落人间的一块净土；有这么一群人，年逾百岁，耳聪目明，不管穿针引线，还是种菜劈柴，都不逊年轻人。这里的老人为什么如此长寿、如此健康呢？日前，笔者走近栾川，走近伊河源，为你探秘来自原山里的长寿神话。

### 吃到百岁——绿色食品是关键

村民张二娃的母亲已过95岁了，问其长寿秘诀，老人说不出什么养生之道，饮食上，就是家常饭，从不吃什么补品营养品。老人说，她每天的生活很有规律，吃过早饭出街坐坐，跟邻居们聊会天。吃过午饭，想做针线活儿就做点

儿，不想做就歇着，吃过晚饭稍事休息就上床睡觉。老人说关键要吃好东西，就是本地种的绿色天然食品，老人强调说，现在城市里那些人工添加的东西太多，不能乱吃。

伊河源离陶湾镇中心很近，村民自种的瓜果蔬菜、栾川豆腐、玉米糝，化肥、农药、激素使用较少，吃这些食品，不会摄入香精、色素、防腐剂等食品添加剂。还有野生木耳、香菇等，食材大多纯天然，无污染。每周乘看房车来伊河源游玩的客人，无不对中午那一顿喷香地道的农家饭赞不绝口，原因就在于，所有的菜品都不靠油盐重辣调制入味，而是有机、绿色的新鲜食材带来的原味美食。

### 喝到百岁——天然泉水金不换

倪三妮出生于1916年，明年将年满百岁。我们到她家的时候，老人刚刚缝好一件棉马甲。“从小受苦，地里的活儿啥都会做。老伴儿65岁去世，算算30多年啦……”老人头脑清晰，跨越两个世纪的生活记忆如在昨日。

问及老人的长寿之道，老人的孙女一句话道破天机——一方水土养一方人。伊河源门前就是碧波荡漾的伊河，附近千条原生溪流蜿蜒密布，滴泉飞溢。原山森林赋予该地高频地磁、远红外线以及富含矿物质的土壤，常年为山泉水输送充足的养生元素，使山泉水具备弱碱性离子、氧化还原电位低、富含对人体有益的矿物质和微量元素等特

征。这里有句俗语：“伊河源、长寿泉”，本地人每天用泉水做饭，滋补延年，想不长寿都难！前来这里度假游玩的人，口渴了可以捧起泉水直接喝，入口直觉甘甜清冽，很多人走时都把自己的水瓶灌得满满的。

### 动到百岁——多运动，腰杆硬

如今，90岁高龄的黄大爷依然劳作在田间地头，时常像年轻人一样，背着几十斤的背篓在崎岖山路上穿行。说到长寿秘诀，黄大爷得意地说：“多爬山，少生气。”

是的，生命在于运动，陶湾镇的人之所以长寿，除了空气清新、泉水神奇、食物天然外，还有一些“特别”的地方，就是出门就可以爬山。伊河源地处伏牛山脚下，海拔平缓，山中林木繁茂、花果鲜美、溪水潺潺，宛如天然的大花园，没事儿吃完饭散散步、遛个狗的工夫就能爬一趟山，所以这里的老人很少听说有心脑血管等疾病的。听说伊河源的老业主就打算今年重阳节组织登高节，约大伙儿集体登山，体验登高望远的开阔视界。

### 上帝把极好的生命资源放在伊河源

在陶湾镇，长寿老人还有很多，上帝把所有极好的生命资源都放在了伊河源，而在这些生命资源中，最重要的莫过于负氧离子。负氧离子俗称空气维生素，主要功能是：中和空气中的油烟和浮尘，对支气管炎，呼吸道感染以

及高血压，失眠等均能起到缓解和康复作用。世界卫生组织标准负氧离子达到1000至1500/立方米即为清新空气。而栾川平均为6000个，伊河源所在陶湾更是高达9000至30000个。生活在这样的天然大氧吧里，想不长寿都难！特别是每年7至8月份，到伊河源“洗肺”的人络绎不绝，使这里成为疗养度假的胜地。

通过探究伊河源附近长寿老人的长寿秘诀我们不难发现，第一，这些地方山清水秀，风景好，空气好，负氧离子数量多；第二，水质好，有天然矿泉水；第三，盛产绿色食品；第四，注重身体锻炼。具备上述的条件，想不长寿都难！

伊河源业主免费试住体验预约中，报名截至7月30日。（尚晓霞）

洛阳看房报名电话：  
0379-65177199  
18037016727

### 相关链接

- ※ 两大5A景区/四大4A景区/30多个国家A级以上景区
- ※ 万亩原始森林/千条生态溪流/“醉”美26度
- ※ 途家酒店托管/在线查询租金/房屋定期保养/随时全国入住
- ※ 开心农场/滑雪漂流/垂钓采摘/旅游度假/生态养生
- ※ 19㎡~103㎡多样户型/现房实景/70年大产权