

菏泽 楼市:

房价过量增长正在成为过去 开发商期待促销点亮“金九银十”

时间进入九月份,我市开发商之间的销售大战也在逐步“升级”,价格比拼成为其中最重要方面,有的区域新上市楼盘价格明显低于临近位置老楼盘的价格。从成交情况看,由于开盘房源数量多,成交量相比前期有所提升,但总体来看,开发商销售压力依然巨大。

八九月份开发商争相开盘

8月份以来,开发商开盘热情依然未减,龙翔·中央公馆、名仕豪庭、东方名城等品牌大盘相继开盘或加推,推出房源几百套,产品包含了小高层、高层和洋房等多种类型,成交价格从3000多元到5000多元不等。从最终成交结果看,各家楼盘各不相同。

人民路一家楼盘的销售负责人孙先生说,从目前的需求来看,没有投资客户,全都是附近的刚需和少部分改善需求,谁先开盘,谁就能先走量。“现在来看,今年的‘金九银十’大战似乎提前了。”

而据市房管局统计数据,截至9月12日,一周内菏泽城区销售排行前十位的楼盘共成交商品房58套,相比去年每周近100多套的销售量,显然让人有些心凉。

有业内人士认为,在房地产市场持续上涨的牛市中,“金九银十”的表现会比较明显,但如果房地产市场处于一种下降、衰退的过程,那么“金九银十”的表现就会比较弱。目前菏泽房地产市场基本上处于一个上下波动的状态,楼市成交量有下降的趋势,价格也有下降的压力,在这样的市场状态下,今年的“金九银十”可能不会像我们期待的那么火爆。

与此同时,目前房价过量增长的现象正在成为过去;在未来,房产商的一些利润要在整个环节中进行细致的挖掘,从其他方面增加增值服务,增加房地产的利润增量,比如说从物业方面等等。

开发商促销手段更实在

活动的形式可以说是花样繁多,除了日常的打折,还有认筹抵现金、送精装修、送家电、全款折扣、定金优惠等各式各样的优惠,把消费者搞得有些摸不着头脑,不知道哪种优惠能给自己带来更多的实惠。

近期记者在调查采访中得知,目前各主要楼盘所推出的优惠活动基本上是2000抵2万,5万抵8万等,平均算下来,一套房子优惠在2万-5万之间。至于后期会不会有更高力度的优惠推出,还需要进一步看开发商给不给力。

同时,业内专家提醒购房者,应该清醒地看待、比较各楼盘的优惠活动,有些开发商看上去让利很多,实际上进行促销楼盘基本上在楼层、朝向或房屋格局上会有不同程度的欠缺;有一些打折楼盘只有在符合很多对购房者不合理的条件下才能够进行。因此,专家提醒,在购房时,不应该只看低价,应该从楼盘质量、楼层、户型等综合因素考量,选择最适合自己的房子,避免被表面的优惠措施“忽悠”,花了钱却没有买到满意的房子。

产品细分满足个性化购房需求

8月30日,龙翔·中央公馆27#楼精装现房小公寓开盘销售,受到了年轻购房者的关注和追捧。

随着住宅市场遭遇频繁调控,楼市风险及不确定性不断增加,房企开始纷纷深度挖掘住宅市场及探索住宅市场之外的新赢利点,刚需、改善、别墅等住宅产品市场进一步细分的同时,商业地产、养老产品等物业类型也渐渐成为房企关注的新领域,物业类型的多元化和差异化成为楼市发展新趋势,购房者的选择空间也在逐步扩大。

楼市产品市场细分后的房价,差距越拉越大。房价巨大差别的背后,是地段、品质、品牌等因素。开发企业将目光转向首次置业者和年轻购房者对产品个性化的需求上,目前,随着菏泽城市框架的拉大,外来人口的不断涌入以及城中村陆续拆迁,中低端市场显示出较大的发展潜力。但是也有企业专攻改善型产品、公寓或者养老地产,试图以差异化竞争在市场中谋得一席之地。

长期从事房地产研究的陈先生认为:商品房细分市场的形成,表明菏泽房地产市场正

逐步走向规范化。长期以来,菏泽住宅产品同质化严重,同时期的住宅小区虽由不同的房产商开发,楼盘产品如同一副模具生产出来的一样,许多需求得不到满足。同时某类产品的过剩,供应和需求脱节,价格与价值严重背离。现在,菏泽房产市场各种类型的产品均有呈现,满足了不同购房者的需求。

业内人士认为,“金九银十”是今年的最后销售机会,开发商要想完成全年销售任务,必须加大销售力度,未来市场竞争将更加激烈。

记者 祝见华

菏泽楼市



醉美花冠 储酒盛典

2014第十三届花冠“九九”储酒文化节

隆重推出 嘉宾定制酒

花冠“九九”储酒文化节作为江北最大的储酒活动,开创了江北储酒之先河,历时已十三载,每届储酒都在2000吨以上。在2014第十三届花冠“九九”储酒文化节来临之际,花冠集团特推出首届储酒文化节封坛原酒,面向社会公开定制,届时,所有参与定制酒的嘉宾,邀请参加2014第十三届花冠“九九”储酒文化节。

一、定制酒数量:99坛 二、定制酒容量:6L/坛

三、定制酒价格:8800元/坛

四、奖励:

99名定制酒嘉宾参与现场抽奖,奖品如下:

1. 一等奖1名 奖200克工商银行如意金条一块。

2. 二等奖15名 各奖苹果超薄笔记本电脑一台。

3. 三等奖30名 各奖苹果iPad Air一台。

4. 所有定制酒嘉宾各赠花冠·K8两提。

五、定制酒截止时间2014年9月25日

六、垂询热线:0530-8166928

七、本活动解释权归花冠集团酿酒有限公司所有

