

“地产与奥运”之现象篇

# 当地产遇上奥运,沉默还是行动

8月是传统的销售淡季,加上众多的市民都把目光投向了奥运会,会不会影响楼市的销售,使淡季更淡呢?有的房地产商认为是营销良机,有的则认为会影响楼市销售。

随着北京奥运会的到来,奥运之风已经开始影响着郑州的房地产市场,奥运到来,是机遇还是风险?“淡季+奥运”对楼市有何影响,我们现在还看不清楚。但记者从采访中获知,开发商或提早出货,争取在奥运到来之前有所斩获;或压后推出新货,以避免风头。

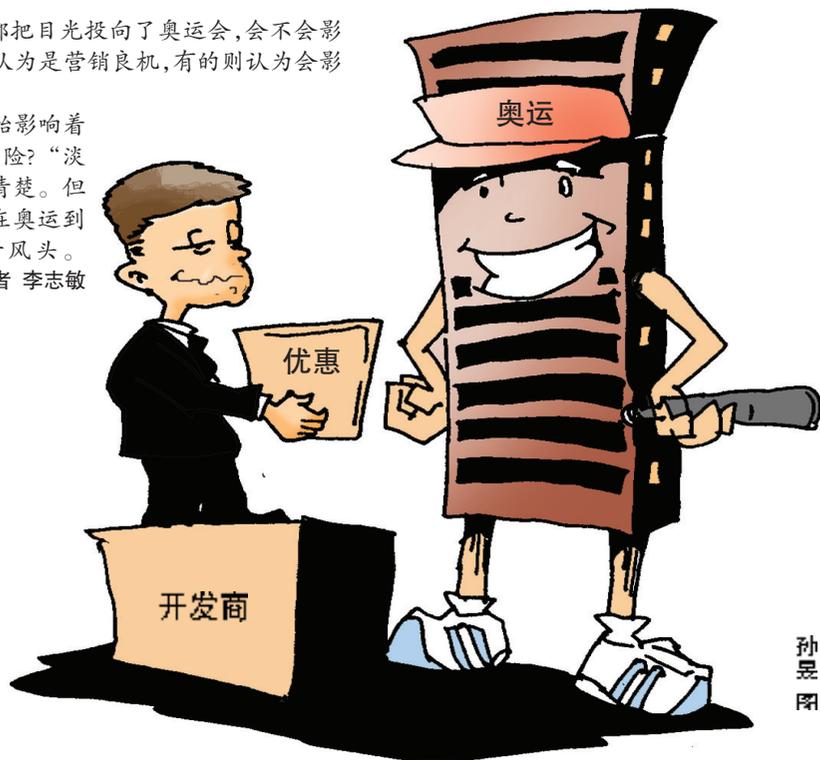
晚报记者 李志敏

## 奥运考验地产营销智慧

8月8日是北京奥运会开幕的历史性日子,举国欢腾。相信在整个8月,全国人民的心情都将随奥运会赛程一天天推进而成为最大的牵挂。中国第一次举办奥运会,一部分业内人士认为奥运期间对楼市的影响无法根据经验评估;一些开发商则相信某些机构的调查,认为届时楼市注意力一定会被转移,从而影响销售。

早在前两年,“奥运概念”就已经在房地产商的夸大宣传下,让房价升温不少。“奥运会之前,政府不会让房价下跌的。”“举办奥运后的国家,其房价都必定上涨。”“为了迎接奥运,国家将会加大城市基础建设,国外热钱流入,楼盘规模品质都会上升。”……

这些都成为了明日黄花。事实上,中国楼市在奥运还没到来之前就遭遇“滑铁卢”,从郑州房管局公布的郑州市上半年楼市数据来看,上半年的预售面积和实际销售面积均较去年同期有所下降。虽然整体房价没有下降,但是从全国其他各大城市价格来看,似乎奥运对



孙景阳

国楼市不再具有魔力。

“奥运期间人们都会呆在家里看比赛,此时楼市做营销活动会吃力不讨好,每天看楼的人都非常非常少。”郑州北区一家知名房产开发企业营销副总告诉记者,根据以往欧洲足球锦标赛、足球世界杯等赛事对消费者活动的影响判断,“奥运期间不适宜做楼盘的样板房

## 奥运不影响市民购房计划

根据调查分析,影响购房者购买决定的还是价格问题,奥运的影响因素不大,而吸引他们看楼买房的,主要是看“楼盘促销优惠大”。

“如果有更多的优惠措施,自己购房也愿意搭上一些奥运的喜庆。”在河南科技市场工作的罗女士表示,如果开发商在奥运期间不做大的促销优惠活动,做出大的价格让步,很难会冲动购买房子。

郑州北区一家房地产公司的高层人士表示:“奥运会期间,我们的推广计划会正常实行。而且我们的活动不仅仅只关注奥运,还会结合客户的需要举办各种营销活动。”据其分析,他们

## 品牌楼盘不惧奥运抢风头

城品与郑州日报社、绿东村街道办事处联合举办“炫酷轮滑秀”青少年轮滑大赛。上周日,预赛阶段在康桥·上城品售楼部广场进行。经过激烈的角逐,裁判根据选手在场上的实际表现现场打分,评出了参加决赛的选手。同时康桥·上城品还为所有参与活动的孩子及家长赠送了奥运大礼包,下周末轮滑决赛也即将上演,值得期待。

同样为奥运加油,上周日位于桐柏路与陇海路交会处的中原新城售楼部内外,人声鼎沸,热闹非凡,中原新城项目奥运有奖竞猜活动正在举行。据其活动负责人介绍,此次有奖竞猜活动目的是为了回馈一直支持该项目的老客户,同时也为大家一起关注北京2008奥运这样

开放或者开盘活动,也不适宜大量投放广告做促销活动。”

在记者走访的郑州房地产公司中,不少开发企业均表示不考虑在奥运期间做大型营销活动,而且都将销售计划顺延推迟到9月以后,甚至有些房地产公司的营销人员也趁机在8月休假,从而可以在家观看奥运。

的项目属于较为高端的楼盘,产品的规模、层次以及所针对的客户忠诚度比较高,因此不担心奥运期间的热潮会分流了该项目的客户。

在前两周,郑州有3家楼盘开盘,记者获悉,这3家楼盘均取得不错的销售业绩。根据数据显示,7月份,郑州市商品房销售6230套(间),销售面积60.79万平方米,都超过6月,但与去年同期相比还是下降不少。分析人士认为,7月商品房销量的上升,也不排除郑州楼市经过市民上半年的整体观望后,受开发商优惠信息的影响,加上房价持续稳定的上涨,增强了购房者购房的信心。

一个百年难遇的盛世提供一个机会。

业内人士分析,由于楼盘销售周期性相对较短的特质,不像其他日用消费品,做奥运营销能积累品牌形象,因此楼盘都不选择奥运的营销平台,认为对销售的帮助不大,楼盘出彩的奥运营销则相对见少。“预计市场最受用的楼盘奥运营销手段是借助奥运的名义大让利、大促销。”

“‘奥运是否会冲击楼市?’‘奥运营销是否有效?’等问题主要是根据楼盘的具体情况来判断,并结合项目的性质。”一位地产公司的高层人士表示,对于奥运对楼市是利是弊的问题,从高端产品楼盘反映的情况来说,没有影响,相反能借此聚集人气。

紧邻未来路与熊儿河 40~95平方米精致户型

**力宝前城**  
**首付1万元即可入住**

首付仅需1万元,即可入住未来路好房。近日,力宝前城推出低首付优惠活动,1万元就能轻松享受AUTO-DESK国际水岸清爽生活。

晚报记者 袁瑞清

## 熊儿河畔 水岸生活

随着中西部的崛起和城市定位的变化,郑州市这两年的发展可以用“飞速”来形容,这其中不能不提到的就是未来路的南北贯通。

提起两年前的未来路,人们的印象就是燕庄、沈庄、凤凰台这些城中村的脏乱差,两年后,未来路早已改头换面,南北贯通,被誉为是郑州未来的“财富大道”。如今,这里云集着高档的餐饮,休闲娱乐会所,同样有着高品质的楼盘,完善的商圈以及便利的交通。两年间的未来路已经蜕变成郑州的“华尔街”,而未来的发展潜力更令人期待。

同样,几年前的熊儿河还是一条臭气熏天的臭水河,“以前这个时候,我们都是绕开河走,避开都是捏着鼻子匆匆跑过,那臭味熏得根本不敢开窗户。”一位居住在熊儿河附近的老市民说道。如今,随着“两河一渠”截污、清淤、美化工作的开展和完成,每日清水源源不断地注入,熊儿河沿岸的滨河公园,成为广大市民休闲的绝好去处。

“如今河水清了,生活在河边的人,可就有福了,而且咱们中国人不是讲究有水才生财么。”漫步在熊儿河畔,轻风拂柳,河中水清清,岸边草青花红,沉醉其中的老人、孩童怡然自得,好不惬意。

## 超低首付 万元入住

据了解,力宝前城地处未来路与熊儿河交会处南岸,位于城市中轴线上。这里东望CBD,西扼未来路,南育财富港,北瞰熊儿河,繁华之上,悠然尽享。项目周围二七商圈、紫荆商圈、郑东CBD、郑汴建材商圈竞相发展。未来规划地铁1号、6号线从南北穿过,交通枢纽,便捷出行,升值前景巨大。

该项目负责人介绍,力宝前城户型设计合理,从40~95平方米之间,包括一房两房,既可用于自住,也能办公,完全满足个性化需求。“住在这里,能够尽享熊儿河沿岸健康生态环境”,该负责人说,数千米熊儿河,滨河公园,绿荫长廊,小桥流水,花香四方,两岸风景,这些都将成为力宝前城的配套环境。

一个都市坐标的创立,离不开一群热爱生活的人,因为它凝聚了大家的记忆。如今,力宝前城推出超低首付优惠措施,仅需1万元,即可享受力宝前城 AUTO-DESK 国际水岸清爽生活。



力宝前城效果图

相关链接

### 雅典:奥运会前房价上涨但有价无市

借助于2004年举办奥运会的契机,雅典房地产价格在1995~2002年7年间,涨幅达到了65%。但是,由于希腊国外直接投资少,常驻的外国机构和外企不多,加上国民私房拥有率高达80%以上,所以奥运会后这种涨势有价无市。

### 亚特兰大:奥运会前后房价走势平稳

在奥运会举办前5年,亚特兰大市房价增长了19%,当时美国全国的房价平均涨幅只有13%。在1993年到1995年间,该市的房屋销售在全国表现最佳,平均每年销售3.3万套单户

## 奥运城市房价逐个看

住房。奥运会之后,由于其对比东北部或者西海岸的城市房价相比仍然偏低,因此奥运上涨的房价并没有因为运动会的结束而落下来。

### 悉尼:奥运会前后房价变动剧烈

1993年,悉尼申办2000年奥运会成功以后,引发了房地产业的兴旺发达。蜂拥而来的投资者把房价不断推高,每年房价递增10%以上,在随后七八年的时间里,城市房价翻了一番。虽然由于惯性的作用,2000年奥运会之后,悉尼的房价还在上涨,并一直持续到2003年底。但2004年初,悉尼房价终于成了强弩之末,开始下跌。

## 记者手记:奥运后,各个城市的

房价走势各有不同,虽然在奥运之前中国房地产市场已是一片迷雾,连续低谷,但是从郑州整体房地产市场来看,售价仍是持续稳定的。在上月的商品房销售中,销售量也有所增加,那么在过了奥运会之后,郑州的房价到底是升是降,估计也不好判断,但随着地价的上涨,原材料价格的升高,在目前房价未涨,房产商还有大量优惠的情况下,或许是购房者购房的好时机。