

【刚需抬头】专题报道·购房篇

经过深度调控,目前房地产市场剩下的几乎全是刚需购房者。面对巨大的刚性需求和去库存化的压力,开发商在节后纷纷使出各自的甩卖“招数”,来赢得市场空间。

然而购房者认为,明确降价销售是最直接,也是最具吸引力的方式。同时,他们会花更多的时间反复甄选楼盘,把产品和价格两个核心因素作为考量出手与否的必要条件。

记者 梁冰



刚需族,楼盘性价比是首要考量标准 做好准备,心仪楼盘降价就出手

品质、价格、户型 楼盘性价比是首要考量标准

近日,郑州气温有所回升,楼市也是初感暖意:看房人数增加,成交量小幅上升,回暖趋势让人备受鼓舞。

据郑州各大售楼部提供的数据显示,相对于去年下半年的持续低迷,压抑的需求有逐渐释放的表现。经走访多个项目销售现场发现,产品和价格仍然是购房者考虑的重要因素,性价比作为首要的考量标准。开发商实力强、交通便利、户型设计好、物业服务好、价格合理的产品,在同区域项目中十分抢眼。

据了解,春节过后,各大楼盘售楼部的看房人数都有所上升。“节后,我们项目每天的看房客户稳定在十几组左右,以刚需人群为主,并有部分返乡置业人群,绝大多数是年前积累的客户。年后结束了观望,出手购房。还有不少是年轻购房者,他们在为婚房做准备。通过沟通了解,他们有较为强烈的购房意愿,不再只是随便看看。”位于大学路的康桥金域上郡项目负责人对春节后的来访情况介绍道。

从多个项目走访的情况来看,各楼盘销售的情况并无规律可循。有中意中小户型的首次购房者,也有选择较大户型的改善型购房者。郑东新区某项目负责人表示,从他们销售的情况来看,置业者并未将优惠看得很重,而是更看重产品本身,比如户型设计、园林景观、建筑质量、开发商实力等。

“同样处于同区域的其他楼盘,卖得都不如我们好。而他们的价格其实比我们更优惠一些。”该项目负责人认为,除了价格,产品品质也是刚需购房者考量出手与否的必要条件。

溢价回购、买房赠车、特价房、打折优惠、降低首付 购房者最希望楼盘直接降价

在城区某楼盘的售楼处,市民小韩正在此询问楼盘的相关情况。他说,过完年他忙着四处看房,“年前就有意向了,这次主要是看过年有没有优惠,优惠到位的话就准备下手了。”小韩说道,“买了房就准备安心结婚了。”如今,像小韩这样的刚需购房者正成为郑州各大售楼部的客户主流。

节后,也正如广大刚需购房者所期待的那样,各大楼盘都推出了或多或少的优惠。如溢价回购、买房赠车、买房送装修、特价房、打折优惠、降低首付等。

不过,据记者采访得到的情况是购房者最希望楼盘直接降价。“直接降价是最靠谱的优惠方式,对购房者来说,也是最实惠。”市民孙先生如此说道。

青睐二三环区域50~90平方米中小户型 理想价位为6000~6500元

随着郑州三环快速化工程的推进,四环规划提上日程,环线价值凸显,购房者的环线意识也不断增强。

郑州搜房网调查显示:逾六成(62.65%)受访者选择在二至三环购置婚房;22.09%的受访者意向在三环以外置业;选择在郑州核心城区买房的受访者有10.04%。

谈及自己目前的买房计划,市民李先生坦言:“因为自己是特刚性需求的那种,结合自己的实力,有特中意的房源一定会出手。”

而市民邢先生表示,郑州目前的房价还是比较高的。谈及他心中的理想价位,邢先生认为,郑州一环以内的房价应该在7000元左右,二环以内的在6000元以内,二环以

外的应该在5000元以下。

市民胡女士说,她最想在金水区买房,但是价格、户型是其买房要考虑的主要因素,对区域位置又可以说不大在意的。谈及现在的郑州房价,她认为,郑州房价目前仍偏高,如果能再降些就更好了,6000~6500元的中小户型较为理想。

对于财富积累不是很足的年轻人来说,在选择购买的房型中,更适合年轻人的中小户型成为首选。在此次调查中,71.49%的购房者将选票投给了50~90平方米的中小户型,24.30%的购房者则选择了90~150平方米的户型。

楼市气象站

大风

“万保招金”齐动 楼市新一轮降价潮全面掀起

与此前恒大、龙湖、绿地等民营房企引领降价潮不同,新一轮降价的擎旗者变成了保利、招商地产等大型国企。而根据近日有关调查,万科、龙湖等全国性房企也将陆续加入降价大军。即便如仁恒置地这样的实力外企,也难逃降价一役。至此,三大类房地产企业无一避免地被卷入其中,降价正在从部分房企的个案性事件,向更大范围扩展。

阴

“楼跑跑”事件频发 监管缺失叠加高息贷款

有消息称,截至目前,长沙至少有8个楼盘涉及开发商“跑路”事件。

据当地业主反映,在开发、预售等环节中,违规或尚无法规可循的案例频频发生,暴露出地方相关部门的监管不力。相比2008年,2009年的长沙楼市成交量几乎翻倍,并持续到2010年,引得众多本无行业经验的中小开发商蜂拥进入楼市。随之而来的调控政策却把他们逼到了高息借贷的“死角”。而民间借贷月息为5%~10%,高出银行7倍有余。

晴

租房“价、量”双飞 精准营销助推网络租赁热潮

据58同城租房频道数据显示,北京、上海等一线城市租房信息发布及成交量自春节过后迅速攀升,而且房租价格均有不同程度的上涨,甚至有的区域与节前相比增幅超过了20%。其中,网络寻找房源成为主要渠道。58同城房产频道打造的消费者寻找房源和中介公司发布房源信息的优势网络平台成为大家的第一选择。而面向房产、餐饮、招聘、生活服务、旅游、家政等多个领域商家提供精准营销服务的58同城网邻通也备受关注,其资质认证、排序优先、推送刷新等功能更能切实有效地提高用户上传和成交率。

一周楼市

东方·鼎盛时代举行 “风筝DIY暨观庭会员专享活动”

2月18日,东方鼎盛时代举办风筝DIY会员专享活动。

该项目自上市以来,得到了市场的认可。目前,已拥有2300组客户,荣获40余项大奖。2012年,3期【观庭】承袭大社区低密宜居血统,实用的户型、惊喜的价格、醇美的环境以及对品牌的信任,使其产品迅速受到市场青睐。

据悉,【观庭】会员招募活动即将截止,其认筹活动将在本月25日举行。

赵金玉

利海20年感恩 托斯卡纳推100套限价房源

利海集团2012感恩回馈计划全国启动——郑州项目托斯卡纳100套限价房源一次性推出,旨在助力奋斗青年实现优居梦想。仅靠低总价就能购买到精装两房,享受成熟大盘的魅力,折合毛坯单价仅需每平方米5100元左右。

此次活动推出的房源户型丰富,其中,77~88平方米务实紧凑户型,低总价高品质,为刚需人群专门研发,以更小、更精、更好性能的优势满足客户需求。与同类产品相比,拥有“空间更巧、品质更精、功能更多”的特点。

陈默

延伸阅读

专家支招:错峰购房优势多

不少购房者认为,当前是购房的好时机:一是因为目前房源较多,可挑选余地大;二是可以谈价钱,可以淘到性价比高的房子,是一个价格低谷。

对于2012年房地产市场的趋势,有关专家表示,既不要完全看衰今年楼市,也不要太乐观。具体说来:一是政府房地产调控大方向不会变,调控基调不会变,但在一定程度上支持刚性需求;二是市场货币供应量会略有增加;三是中央今年经济主要政策应该是维持稳定。

所以,纯粹投资意向的买者不宜入市,房地产已经回归到居住属性,不再是一个可在短期获得收益的产品。但个人经济允许且有刚性需求存在,也不要刻意推迟购房计划,可以果断出手购房。这个时候购房属错峰购房,有很多优势,但要量力而行,选择适合自己的楼盘。购二手房一定要选择区域内优秀的、具有较强实力的中介,专业、优质的服务会让您的购房历程安全、愉悦、放心。