

房地产行业营销总监话楼市：

起起伏伏这三年

历史的发展,总是以人的故事作为主线,惊心动魄的、微乎其微的……拼凑成了一幅宏大的图景。

房地产行业也是如此,一线售楼人员、营销总监、购房者都是房地产这幅画卷的主角。其中,营销总监更是因肩负营销重任而显得格外重要,楼市起起伏伏,也让他们的心情高高低低。

出场人物:天河集团营销总监段辉,从业十余年。

2013年

楼市集体疯狂 任务轻松完成

相信很多普通人对2013年中国楼市的疯狂仍然记忆犹新。经过了史上最严的限购,当年的房地产市场不仅没有被限购压垮,反而出现了出其不意的反弹,从新“国五条”落地前二手房的疯狂开始,新房的成交量就一路扶摇直上,从5月份开始几乎月月走高,成就了平顶山房地产历史上成交量的新高。“特别是从6月份开始,市场越来越好。”段辉回忆起当年的经历,说得最多的是“没想到”。

“2013年初,公司制定的销售任务是将天河盛世200多套住宅卖完,当时压力还是有的,但没想到后来市场那么好,任务完成得很轻松。”段辉说,“印象很深刻的是我们几乎每个月的销售套数有三四十套,都能超额完成任务。”段辉回忆说,当时公司的营销策略并没有低价跑量,但是卖得也非常好。“可能跟项目的区位有关,位于新老城区核心位置,无论是交通,还是周边配套都越来越好,而且项目品质以及天河集团的口碑在市场中都是备受认可的。”

“但是这种市场的火爆并不是偶然,任何事件背后都是有原因的。”段辉说,“从2012年下半年开始,市场已经开始有了回暖的迹

象。因为从2010年限购限贷开始,平顶山的市场可以说经过了很长一段时间的成交平缓期,所以这段时间,积累了很多的刚需,这种需求肯定会在某个时间段释放出来。”段辉介绍,很多人觉得2013年也在限购,为什么成交量那么大,就是因为当时限购主要限的是改善型的需求,刚需没有受什么影响,而2013年成交火爆的原因主要还是刚需。

在这样的背景下,2013年的楼市可以用“轰轰烈烈”来形容,全国各地的开发商捷报频传,而平顶山的房地产市场也创下了历史新高。

根据市房产管理中心统计数据显示,2013年,全市房地产开发投资完成1201.7亿元,同比增长9.9%。从投资结构看,房地产开发投资仍以住宅开发为主,商业地产、写字楼等非住宅用途房屋开发投资虽然所占比例较小,但是较上一年度有所上升。全市商品房上市29707套、累计321.27万平方米;全年共销售17562套、销售面积达191.90万平方米、销售总额66.34亿元,同比分别增长19.3%、21.9%和30.5%。

其中,市区销售量达到近几年的最高值,全年销售10589套、销售面积10463万平方米、销售总额41.39亿元,同比分别增长14.6%、11.6%和22.3%。县域销售量也保持了较高的增幅,全年销售6973套、销售面积87.27万平方米、销售总额24.95亿元,同比分别增长27.3%、37.1%和46.9%。此外,全市二手房成交量大幅增加,价格有所上涨。2013年,全市二手房共成交7472套,累计72.46万平方米,同比分别增长96.2%和84.7%。

纵观全年二手房市场,2013年3月和4月,由于“国五条”政策的出台,二手房市场在政策生效前出现“井喷式”爆发,仅此两个月成交量便达到上一年全年成交总量的86.0%。自2012年5月以来,二手房市场逐步回归理性。根据国家统计局公布的2013年12月全国70个大中城市二手住房价格指数,平顶山市价格指数为110.5点,同比上涨4.8%,价格指数居第31位,创下平顶山楼市的



又一新高。

就这样,2013年,在开发商一片集体狂欢、赚得盆满钵满中结束。

2014年

不堪回首,楼市全面落入低谷

不堪回首,你都懂的,所以这里就翻片了。

2015年

楼市政策利好 市场逐步回暖

“2015年年初,公司制定的销售任务是将天河盛世及天河国际200多套卖完,压力是非常大的,但是面对当前并不乐观且低迷的市场形势,我们下定决心要通过各种策略完成任务。”段辉说,他从业十余年,目前主要负责位于市区的天河盛世及天河国际项目的销售。

“春节后,在市场普遍冷淡的情况下,天河国际中心写字楼实现了整层销售,在5月份又销售了一整层,现在5米层高写字楼整层已经售罄,还有个别楼层有散售房源。与此同时,橙公馆共240套住宅,销售至今仅剩余不足60套。”段辉说,“最值得一提的就是我们的景观,绿化率高达40%,景观设计等在平顶山诸多楼盘中相当突出,还荣获‘鹰城最佳园林景观楼盘’,物业方面也荣获了‘省级物业示范小区’称号。类似天河项目的楼盘

较少,是片区内少有的高端品质楼盘。”

段辉说:“为了回馈鹰城新老客户对天河的长期支持,我们推出有针对1期实景现房交5万抵10万的优惠活动,面积是94-314㎡,都是我们的珍藏版豪宅,同时2期商铺正在交5万抵8万紧张的排号认筹中,7米层高,买一层抵两层,价格也是相当划算,但是房源很有限。”

今年,央行三次降息两次降准,各地救市政策等利好频发,为楼市提供了最好的机遇。笔者从市房产管理中心获悉,我市今年1月至4月房地产市场监测分析报告显示,全市商品房上市量同比增幅较为明显,二手房交易变化不大,成交量和去年同期基本持平。

商品房上市量方面,今年1月至4月,全市商品房上市量同比增长较为明显,上市9456套、110.99万平方米,同比分别增长57.2%和81.0%。在商品房销售方面,全市商品房销售量虽然有所增长,但供销比进一步扩大。

1月至4月,全市商品房共销售6096套、70.47万平方米,同比分别增长14.8%和20.9%。全市商品房供销比为1.55:1,较去年同期上升了0.42点。市民关注的价格方面,新建商品住房销售价格指数连续下降。

国家统计局公布的4月全国70个大中城市新建商品住宅价格指数显示,本月我市新建商品住宅价格指数为108.7点,同比下降6.3%,环比下降0.2%。二手房方面,全市二手房成交量与去年同期基本持平。二手房市场受政策因素影响不够明显,1月至4月,全市二手房成交1462套、13.89万平方米,同比增长0.1%和-6.0%。

在楼市利好政策频出的大背景下,这次开心的不仅是地产界人士,还有普通的广大购房者。起起伏伏这三年,距离再度狂欢的日子还会远吗?

(张磊)

今日学法 律师在线

为回馈读者,服务社会,平顶山日报社读者俱乐部与“省法律援助先进集体、省华侨法律维权服务站”——河南倚天律师事务所联合开展“法在身边”法律服务活动:每周工作时间,凡两报读者均可拨打倚天剑办公电话3388775或登录<http://www.itiki.cn>(倚天剑律师网)进行咨询,由资深律师解答、评析,帮助读者学法、用法。活动期间,两报订户持会员卡到倚天剑律师事务所咨询免费,法律事务代理费用优惠20%。

本周三值班律师:黄云祥 王长安

律师看法

本期解析律师:汪洪涛 蒲子江

家住市区的刘先生问,借款人在服刑,我可以起诉他吗?因为借款人欠我钱,写有借条并按有手印,借条今年12月底就到2年了。

河南倚天剑律师事务所汪洪涛、蒲子江律师:可以依法起诉正在服刑的借款人。《民事诉讼法》第二十二条规定:下列民事诉讼,由原告住所地人民法院管辖;原告住所地与经常居住地不一致的,由原告经常居住地人民法院管辖:(一)对不在中华人民共和国领域内居住的人提起的有关身份关系的诉讼;(二)对下落不明或者宣告失踪的人提起的有关身份关系的诉讼;(三)对被采取强制性教育措施的人提起的诉讼;(四)对被监禁的人提起的诉讼。因此这位朋友可以依照法律规定起诉借款人。

经常居住地不一致的,由原告经常居住地人民法院管辖:(一)对不在中华人民共和国领域内居住的人提起的有关身份关系的诉讼;(二)对下落不明或者宣告失踪的人提起的有关身份关系的诉讼;(三)对被采取强制性教育措施的人提起的诉讼;(四)对被监禁的人提起的诉讼。因此这位朋友可以依照法律规定起诉借款人。

真情回报订户 感恩读者同行

端午佳节粽飘香 馈赠亲友送深情

55元/盒

88元/盒

70元/盒

又是一年端午节。为感谢广大读者对《平顶山日报》《平顶山晚报》的支持与厚爱,平顶山日报社携手郑州思念食品有限公司为广大读者特别定制了质量过硬、价格优惠、口味上佳的粽子礼盒,作为您自己享用和馈赠亲友的佳品。

即日起凡自费订阅《平顶山日报》或《平顶山晚报》满一年的市区新增订户,均赠送200克思念粽子一袋和草黄金一提(6罐)。活动截至6月20日。凡订购任意礼盒装均赠送200克豆沙粽或八宝粽一份。

新华站:2363788 中心站:2579798 卫东站:2220366
工人镇站:3260868 湛南站:4988208 新城区站:2667653
新新街站:13782443236 矿区站:3586970

只需一个电话,我们将把飘香的粽子送到家!

订购热线: 4988096 8980198 4965269