

购房者心里都有『小九九』

开发商抢客奇招迭出

张秀秀



在刚刚成功举办的“2015秋季双节室内房展会”上,服务人员正在向客户介绍房源情况。

(资料图片)

在刚刚成功举办的“2015秋季双节室内房展会”上,各大楼盘展位可以说赚足了市民的眼球,除了大量的楼盘让购房者乐此不疲之外,开发商更是抢客奇招迭出,让市民们应接不暇。一直以来,房展会被人们看作是平顶山楼市的“风向标”。在房展会现场,记者除了亲历热闹的场面、火爆的销售、拥挤的购房潮外,更听到了很多购房者的心声。

◆利好不断,伺机入市

随着央行近期再度下调非限购城市首套房首付比例至25%,以及住房公积金全面推行异地贷款业务等利好政策的出台,一些市民担心房价会大涨已迫不及待入市,而另一些市民还在犹豫要不要再等等,兴许房价还会降。

就在日前的一个研讨会上,地产“大炮”任志强说:“只要经济是增长的,房地产肯定要持续增长,2015年的房价还将继续上涨!若今年不买房,那就再等30年吧!”有人在等房价还会跌的奇迹发生,这种抄底的心态不可取。因为再高明的房地产分析师也没有能力预判房价最低点在哪里,真正的“底部”只有过后才能知道。

对待房价,有人看涨,有人看跌,有人看平,房价走势“摇摆”不定。由于对前景无法预测,在这个短暂的楼市调整期内,该不该买房成为让许多市民倍感困惑的问题。其实,不论是哪种情况,对于自住型刚需来说都非常纠结,买房前,期待房价下跌;买房后,期待房价上涨。

但是可以肯定的是,在楼市低迷期,还是有很多人“冒死”买房,因此需求才是决定买不买的关键。

笔者在展会现场了解到,在举办过几场房展会之后,参加本次室内房展会的购房者购房目的相比往年更加明确,但是购房心态也较往年更趋理性。他们一般都会全面考量从而选择适合自己的房子。当笔者询问前来选房的王先生为什么选择来百强网+房产联展中心看房的时候,王先生兴奋地说,对于百强网,他早有耳闻,因为他和朋友都想购买一套90平方米左右的婚房,平常工作又比较忙,没有时间去各售楼部看房,百强网所提供的房源比售楼部还优惠,所以会经常到百强网+房产交易平台查看各个楼盘的优惠及团购信息,前几天还通过网站在线预定了一套新城区的房源推荐给了朋友,趁国庆假期,正好赶上百强网举办的室内房展会,就过来看看,想着把婚房早日定下来。

据了解,市民逛展心情高涨,购房意向强烈,10月1日虽然狂风刮了一天,但百强网+房产联展中心看房人群不断,当天即成交上百套。

◆银十置业,从纯居盘开始

新政过后,尽管市场交投活跃度已明显提升,但与过往几年明显不同的是,现时有意入市的买家表现较为理性,面对业主的小幅涨价,买家宁愿另选其他物业或选择区域价格更实惠的物业。平顶山楼市以刚性需求置业者即自住客为主体,纯居住楼盘也因此拨开云雾见青

天,重新成为楼市的供应主流。

纯居住楼盘、住宅市场仍以中小居家户型为主流消费热点。通过走访市场,笔者发现自住客最喜欢的楼盘须具备的要素还真不少:规划成熟度、购房前成本、入住后成本、生活配套完善度及成熟度、交通出行便利度、物业管理水平、安静度、外边生态环境、内部园林环境、停车位、户型等,纯居住楼盘的这些方面一旦能打动自住客,自然就能成为市场的热点,成为自住客选择居所的上佳之选。

市民蒋先生从2014年年中就开始关注市区某新楼盘。“孩子再过几年就要上小学,家里计划把大马路的房子卖掉,在市区某楼盘买个小户型。按照今年的房价,自己的房子卖掉还需要贷款几十万元,就犹豫了。结果8月初再去的时候,原来看中的那套房子已经出售了!”他说道,“看来买房迫在眉睫,现在要出手了,好房子不等人的。”像蒋先生这样的“以房换房”的刚改购房者十分普遍,房展中心接待的46%的客户都是如此。

笔者从银基誉府楼盘售楼处了解到,该项目中比较受购房者青睐的是小高层别墅,带有前后花园的一楼小复式畅销,总价在100多万元;而高层住宅的选择者多为年轻购房者。中小户型的利销也表现出居家型购房者仍然为当前的主流购房群体,成为当下楼市的主角。

◆房企打起“人际关系牌”

买房对于普通市民可谓是一

笔大宗消费,一般情况下,购房者买房前会广泛咨询有购房经验的亲朋好友。

大部分年轻置业者,缺乏购房知识和经验,他们更愿意通过身边已购房亲友的经历获得更多购房信息。所以,平顶山的房产交易市场上,就出现一种新的营销手段——老带新,通过打“人际关系牌”,市民买放心房,开发商促楼盘,老带新口碑传播在地产营销中具有举足轻重的地位。

老带新顾名思义就是老客户带着新客户加入这个集体中,老带新就楼盘而言卖出房子,老业主得到一些额外的优惠,新业主也得到正常优惠之外的优惠,所以老带新这样的优惠政策在楼市中是比较受欢迎的,市民仍会选择比较安全、放心的购房途径。

开发商通过不定期举办活动邀请老业主携带亲朋好友参加,并通过微信扫描二维码关注、朋友圈转发等形式,巧妙地打入老业主的生活圈,使其成为“编外”售楼员。老业主们不但可以和朋友住在一起,而且还会有额外的奖励补贴,何乐而不为!近期,恒大名都老带新成功介绍购房的,成功签约当天,老业主可获赠成交额2%的购物卡或5年物业费的奖励;新客户享额外98折。

依靠老业主的口耳相传,老业主带新客户来买房,成交即有丰厚的奖励,这已是现今房地产行业的一大主力销售手段。如今,一些楼盘,通过老带新的成交量就能占到四成。

沪指震荡,3300点得而复失

本报讯 周三早盘,沪深两市双双低开,沪指开盘短暂上扬后下挫翻绿,之后回升翻红,盘中上3300点。午后沪深两市呈现低位震荡,2点30分后出现一轮小幅跳水,大盘最低报3256.25点,跌幅超过1%。

截至收盘,沪指报3262.44点,跌30.79点,跌幅0.93%,成交3303亿元;深成指报10901.48点,跌140.65点,跌幅1.27%,成交4389亿

元;创业板报2305.00点,跌37.04点,跌幅1.58%。两市只有500多个个股上涨,1800多家下跌,但非ST类涨停个股60家,跌停个股只有12家。板块方面,充电桩概念股涨近3%,领涨两市,锂电池股、稀土永磁股、铁路基建及仓储物流等涨逾1%。钛金属概念、体育概念等板块小幅飘红;日用化工、上海自贸等跌逾3%,智能电视、智能医疗、在线教

育、医疗保建及猪肉股等众多板块跌幅超2%。

消息面:中国9月份经济数据发布,CPI同比增长1.6%,PPI同比下降5.9%;PMI为49.8%,比上月微升0.1个百分点,连续两个月回落出现微幅回升;深改组会议通过农垦改革发展意见,农垦上市公司受益多多;习近平10月访英,高铁核电将成经贸合作大头。

据中原证券平顶山中兴南路营业部投资顾问贺凯歌(执业证书编号:S0730611120008)介绍,连续两日出现震荡调整走势,周三尾盘更是出现跳水,体现出3300点压力位较重。近期的放量上行,使指数已经成功实现量变到质变的转化,四季度行情已经开启,中期看多成为后期主基调,但市场不会出现去年的火爆行情,中间会有较多曲

折。因此,指数震荡回调是投资者逢低布局的好时机,建议投资者在保持谨慎、不追高、不加杠杆的前提下,逢低关注“十三五”规划和三季报业绩预增的成长股,重点是国企改革、环保、基建、核电、新能源汽车等个股。(王红梅)

(股市有风险 投资须谨慎)

CCSC 中原证券