

楼市趋热,鹤壁楼盘咋面对?

东方世纪城:任何形势下,品质都是制胜王道

近段时期以来,全国各地“地王”频现,预示着房产开发商上半年紧缩的资金开始好转,房地产市场已经在逐步回暖。在此情况下,购房者的心态发生了改变,众多城市的楼盘出现量价齐升现象。

□晨报记者 陈海寅/文
 王 磊/图



东方世纪城

业内人士称我市楼市也在渐热

外地的楼市已经呈现逐现火热的现象,我市楼市情形有何改变?8月8日中午,记者在东方世纪城售楼部看到,尽管外面骄阳似火,售楼部内看房的客户却一直络绎不绝。工作人员说,现在是客流较少的时段,早上和傍晚来看房的客户更多。“从6月份开始,来看房的顾客明显增多。”该工作人员说,去年受大环境影响,我市楼市的成交量一直比较低迷。但今年第二季度以来,随着全国各地楼市升温,不少以前持观望态度的客户担心鹤壁的房价也随之上涨,都陆续出手购房了。

某业内人士接受采访时告诉记者,去年一整年,楼市整体走向都不明朗。而今年春节期间,不但新楼盘没有开盘活动,老楼盘也很少有大幅的优惠促销,所以楼盘成交量走低早已是预料中的事情。“但今年进入第二季度以来,央行连续降息、降低存款准备金率,新增贷款明显增加,对首次置业者和改善型置业者均起到了一定的刺激作用。随着时间的推移,这种需求将逐步释放出来。”该业内人士表示,鹤壁的楼市在今后一个时期内,也会逐渐升温。

楼盘品质制胜仍是市场王道

经过一年多的低迷,即使现在消费“松绑”,开发商们也会思索:楼市的明天,将会是什么状况?而近段时期以来,热销户型普遍走向中小户型,这说明居民的居住观念发生改变之外,刚性需求也已占据市场的消费主流地位。

东方世纪城销售总监郭新明接受记者采访

时说,在这一年半的时间里,东方世纪城始终坚定立场,没有加入价格混战,而是更注重产品的品质。按照最初制订的销售计划,不仅平稳地度过了楼市低迷期,还创下了逆市俏销的成绩。

“东方世纪城优越的地理位置已是众目共睹,处于市政治、文化、经济中心地段,周边商场、学校、医院齐全,区位优势无可争辩。它以代表城市人居高端标准的建筑品质、约10万平方米的城市中央自然立体园林、新古典主义的建筑风格,倡导了一种生活于精神之上的完美居住理念,这也是东方世纪城在总体规划时所遵循的重要原则之一。”郭新明说,除了珍稀植物、坡地景观,小区的中心地带还设计了贯穿南北的5000㎡中央水系景观带。池中鱼儿成群,岸边水草丛生,一幅返璞归真的自然水景生动地展现在小区居民面前。

“为加强业主的居住感与归属感,配合地块与各个建筑组团的设计理念,我们在各个组团景观带中,设置欧式木亭、休憩廊架、欧式雕塑跌水与特色楼体架空等设施,让业主零距离感受自然之美,享受静谧的生活。”郭新明说,他们一致认为,细节是决定品质高低的关键,而品质是保证销售业绩的法宝。经过这一年多的特殊时期,更是让他们坚信以品质制胜是永恒不变的王道。

经典户型优质物业受客户追捧

郭新明告诉记者,他们的水景房自推出以来,受到对生活品质有较高追求人士的青睐,即使在楼市调控最严厉的时期,销售成绩也一直

保持平稳上升状态。

“与同类的产品相比,它不但拥有宽敞气派的主卧与客厅,满足家庭生活的基本需要,更优化了厨房与卫生间的空间,使生活品质得到进一步提升。同时每家配置有智能刷卡入户电梯,让主人充分尊享回家的便利和生活的私密。”郭新明介绍,在入户电梯门口,还设计了大面积的入户花园。“业主回家,未入家门就可见赏心悦目的美景,这种别致的设计最令大家满意。”

“近几年,优质的物业服务不仅成为房地产企业创立品牌的重要途径,也成为许多房地产企业的核心竞争力。”郭新明表示,东方世纪城聘请了国内一流的河南英皇物业服务公司进驻项目,不仅是强强合作,也提升了项目的整体品牌形象。“河南英皇物业服务秉承‘促进业主物业保值增值’的服务宗旨及‘恪守诚信、规范服务、追求完美、稳步发展’的经营理念,本着‘用心服务,真诚伙伴’的服务理念,通过一站式服务,为业主提供全天候、全方位、全过程、亲情化的星级物业服务及配套经营服务。”

“现在,英皇物业已经以‘用心、细心、真心、爱心、耐心、贴心’的六心级服务为业主提供‘放心、安心、省心、舒心、开心、信心’的六心级的优质物业服务,得到了已入住小区的业主的一致好评。”郭新明说。

“回顾东方世纪城这几年的历程,从最初的名不见经传到现在成为市民公认的优质楼盘,不得不说,东方世纪城在未来数年也肯定是鹤壁住宅项目中的经典。”郭新明说,继水景房之后,他们还将推出其他品质房源,届时将为购房者带来意想不到的惊喜。

二三线城市

楼市热度不减 未来调控何去何从

据新华网消息 近来,二三线城市一反传统淡季,自“红5月”以来持续升温。一些城市的楼盘销售重现火爆场面,中国指数研究院发布的最新的报告也显示,二三线城市住宅平均价格普遍上涨。

随着“金九银十”楼市传统销售旺季的到来,二三线城市升温是否会带动楼市全面回暖?数量多、情况各异的二三线城市的房地产调控又将何去何从?

房价涨多跌少 二三线城市持续升温

中国指数研究院8月1日发布的百城住宅价格指数显示,7月份70个城市住宅平均价格环比上涨。值得注意的是,此次价格上涨主要集中在二三线城市,而一线城市房价则相对平稳。

数据显示,在住宅价格环比上涨的70个城市中,涨幅前十位的均为二三线城市,且上涨幅度均超过1%。

记者采访中发现,个别楼盘也出现了火热场面。位于太原市建设北路的某楼盘售楼部,仅8月4日一天就成交9套住房,整个展示大厅座无虚席。置业顾问王女士说,由于中小户型均价为每平方米5300元,远低于当地平均价格,所以一推出就吸引了不少购房者。

房地产内部人士分析认为,目前热销项目的共同特点,是针对首次置业和首次改善的群体,定价合理,所以成交量大,房价呈现微涨态势。

刚需支撑回暖 后市仍需“降价跑量”

房地产的传统销售旺季“金九银十”即将到来,二三线楼市的升温是否会演变为全面回暖?

“二三线城市房价出现上涨,主要是由于成交量增加所致。”山西大学经济与工商管理学院副教授耿晖强认为,尽管市场有“买涨不买跌”的心理,但是当前楼市调控大趋势没有改变,目前出现的热销的楼盘主要依靠刚需支撑。

“一旦房价出现较大涨幅,潜在购房者会重新陷入观望。”耿晖强说,当前楼市的投资化调控不会让房价出现大幅波动。一段时间内,二三线楼市将维持稳定发展态势。

中国房地产业协会顾问袁伦华认为,目前房价微涨就是开发商和购房者博弈的结果,一些购房者看到近期房价变化不大,甚至一些热销盘逆势上涨,所以出手购房。

事实上,开发商也明白目前的处境,唯有加大优惠力度才能吸引更多购房者。

7月25日至8月3日,8个国务院督查组在全国16个省市区内开展监督检查。在业内人士看来,据此是继续维护本轮调控来之不易的调控成果,因此,从这次督查的角度来讲,开发企业不应下半年楼市抱有太乐观的市场预期,应该在下半年继续保持“放量”。

“全国楼市调控一盘棋。”相比一线城市,因为二三线城市数量多、情况复杂,调控并非易事。业内人士表示,防止二三线城市以保刚需为名的楼市微调为变相松绑,也要盯紧开发商借一些概念炒作大肆囤地。此外,开发商还需推出适合刚需户型才能赢得市场。

“鹤壁国际汽车城辉煌前景指日可待”

□晨报记者 陈海寅

■纳入市区范围,区位优势凸显

备受各界关注的《鹤壁新区建设总体方案》提出了鹤壁新区建设的条件和基础、空间布局、发展定位、组织架构,确定了规划空间范围,即东至乡道016,南至淇县县城南边界和省道222(大海线),西至南水北调中线工程,北至省道305(浚大线),规划面积约130平方公里。位于东杨工业园区、由温州飞龙汽车集团有限公司投资兴建的鹤壁国际汽车城,就在这一规划范围之内。

“虽然在不少鹤壁居民眼中,东杨工业园区早已纳入市区的范围,但这只是一种民间认可。现在,《鹤壁新区建设总体方案》顺利地被省府常委会和省常委会研究通过,说明东杨工业园区被纳入市区范围已正式得到官方认可。”8月8日,和记者聊起此事时,鹤壁中置置业有限公司总经理吴先生振奋不已。他说,虽然东杨工业园区的城市化进程近几年一直没有放松,但有了这项政策支持,以后的城市建设进程肯定会更加快速。“东杨工业园区在未来的几年内肯定会以全新的面貌展示在鹤壁居民面前,而

“背靠大树好乘凉”,坐拥了这么明显的区位优势,鹤壁国际汽车城的辉煌前景指日可待!”

吴总向记者介绍,他们当初选择在东杨工业园区投资,就是看中了这里厚积薄发的发展前景。“我们的董事长郑贤龙先生是一位非常有前瞻目光的人,当初决定在这里投资时他就表态:这里的美好前景不可估量,必会成为鹤壁国际汽车城在鹤壁乃至中原扬名的福地。”吴总说,果不其然,近日他们就得知了《鹤壁新区建设总体方案》顺利通过的消息。“这对鹤壁国际汽车城来说,也是一个莫大的好消息。这代表着我们项目所在的土地现在就已经开始升值,并在不久的将来成为创业者投资兴业的热土。”

■低价位高回报,升值潜力无限

吴总向记者介绍,鹤壁国际汽车城总占地面积约126亩,包括汽车交易、二手销售、汽车俱乐部、汽车美容、汽车配件、汽车金融、汽车售后维修、汽车保险、汽车过户与汽车上牌年审、汽车检测等多功能一站式的综合汽车商贸城。项目落成之后,除了少部分自营外,大部分铺位

将对外销售或出租。

“目前,已有36个展厅顺利竣工,每个展厅的建筑面积都是360㎡,并全部达到了使用条件,计划近期便开始招商。”吴总说,相对于鹤壁目前的其他商业项目来说,鹤壁国际汽车城最大的优势就是价位低、前景好。“鹤壁国际汽车城的发展前景我在前面已经说过,但值得重点一提的,是我们商铺的价位。我敢说,我们商铺价位是非常实惠的。”

“经过集团领导反复斟酌,最后将鹤壁国际汽车城一期的均价暂定为5000元/㎡。而汽车城的建筑都是两层,二楼的铺位标价更低。这个价位,比新区一些高端住宅的价位还要低,在正在建设的商业项目中也是少见。”吴总说,他们之所以这么做,就是要将最大的实惠返给商铺业主,也让承租者从中获益。“《鹤壁新区建设总体方案》的确定,使商铺未来的升值潜力不可估量!”

“鹤壁大新区的建设蓝图已经展开,到处都在如火如荼地建设。我们鹤壁国际汽车城,在未来几年内一定会成为鹤壁的亮点项目,辐射豫北乃至中原!”吴总自信地表示。