

刚需楼盘以价换量 改善楼盘因质热销 老百姓购房有了更多选择

邵阳日报记者 朱大建

近期,我市房地产市场商品房销售呈现新的态势。一方面,为了应对市场供需变化,促进销售回款,刚需楼盘纷纷采取“以价换量”的策略。另一方面,我市一些改善型楼盘则凭借高品质和服务受到了市场的追捧。各具特色的营销为购房者提供了更多选择,这种态势反映了目前我市房地产市场供需结构的新变化,既体现了市场机制的作用,也反映出消费者观念的转变。



上月21日,市民在汇福·白洲湾项目营销部了解第四代住宅产品的房屋品质、物业服务。 朱大建 摄

房地产
主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

刚需楼盘以价换量

促进销售回款,在当前的市场环境下是我市所有房地产开发企业的“头等大事”。刚需楼盘面临着较大的销售压力,为吸引更多购房者,许多开发企业调整了营销策略,通过房价打折、赠送车位等,通过降低购房门槛,满足首次置业者的需求。“北塔区广厦名都销售负责人杨先生表示。据了解,2024年下半年以来,多个刚需楼盘成交价格较年初下降了约5%左右,用来提升成交量,尤其是在市中心及周边交通便利的区域,低价房源受到市场欢迎。

我市刚需楼盘以价换量,主要是通过价格调整:部分开发企业直接降低了房屋单价,使得总价更为亲民,吸引了大量预算有限的购房者;有的则使出优惠策略,推出系列购房优惠活动,如减免物业费、赠送车位家具家电等,进一步降低了购房成本;有的则通过金融支持,与多家银行合作,提供低利率贷款、延长还款期限等服务,缓解了购房者的资金压力;有的则寻求营销创新,利用线上平台进行推广,举办线上看房、直播售楼推广等活动,提高了项目的曝光率和客户转化率。这些举措不仅有效提升了刚需楼盘的销售量,也促进了市场的活跃度。

部分刚需楼盘打折降价使“以价换量”成为可能,“以价换量”对于项目而言则是直接有效促销好举措,这些项目折扣力度大,取得了不错的营销效果。“虽然降价打折促销可以在短期内刺激需求,提高销量,但长期来看,开发商还需注重产品质量,增强企业综合竞争力,树立企业品牌,适应市场发展方向,以确保企业的可持续发展。”市房地产开发协会会长、秘书长唐华平表示。

充分释放刚需 挖掘消费潜力

目前,我市房地产市场供求关系已发生变化,市场需求依然较大。一方面,刚需购房者仍然占据较大比例,随着城市化进程的加快,新入城市人口增多,首次置业需求旺盛。这些首次置业者,主要集中在年轻人和新婚夫妇,他们对房价敏感度较高,倾向于选择性价比高的中小户型住宅。

另一方面,随着经济社会发展,市民生活水平不断提高,为满足对美好生活的向往,对于改善型住房的需求也在逐步增加,这主要包括有一定经济基础的家庭和个人,他们更看重房屋的地理位置、

周边配套和未来升值潜力。还有资产配置型购房者,他们看好我市的经济发展前景,选择在核心地段购置房产作为长期资产配置。

品质住宅是立体需求,它是对住宅面积、居住环境、地段乃至配套等全方位的需求,不仅要求高品质小区环境,更要求优质物业服务,还要求教育、商业等细节配套。对于开发企业而言,如何平衡成本控制与产品创新将成为未来竞争的关键所在。预计今年上半年内,刚需楼盘将继续保持一定的降价促销力度,而改善型楼盘则会更加注重产品和服务的提

改善楼盘因质热销

改善楼盘与刚需楼盘不同,改善型楼盘更加注重品质和居住体验,随着居民收入水平的提高,以及对生活品质的追求,越来越多的家庭选择购买高品质住房。

邵阳市2024年秋季(第十八届)房地产交易会于9月30日至10月3日在大祥区西苑公园举行。为期4天的此次房交会人气旺盛,我市新建商品住宅中一些成交较好的项目很多是当地的改善型楼盘。从此次房交会成交情况不难看出,高总价、大户型的房源,是当下我市购房者的买房热点,有改善需求的人群,正在引领我市房地产市场品质楼盘的发展方向,为满足人们对美好生活的需要,高品质住宅产品开始成为市场关注重点。

位于大祥区城南的高端住宅项目和兴·悦景销售负责人介绍:“我们项目得房率高,配备了智能安防系统,引进专业物业公司,提供24小时安保巡逻、绿化维护、家政服务全方位管理,增强了业主的安全感和归属感,同时建设好优美园林景观设施,公司正在全力将项目打造成绿色、智慧、安全、宜居社区,因此住宅广受市民喜欢。”和兴·悦景项目通过高得房率实现高性价比,持销流速维持高位。

据了解,近期,我市这些改善型项目因其优质的物业服务和完善的社区规划配套,有的项目还结合绿色建筑理

念,采用节能环保材料和技术,进一步提升了产品的竞争力,改善型楼盘因而备受青睐,销售成绩亮眼。

当前改善盘热销,其产品品质的提升起到了关键作用。我市四代宅项目是片区稀缺产品,市场热度较高,成为区域销量王者。2024年10月以来,大祥区热销的四代宅项目——汇福·白洲湾项目,凭借第四代住宅产品的特点,露台空间全赠送,住房实现近100%实得率,凭借得房率的提升和功能空间的逐步完善,让市民居住环境与自然完美契合,因此受到了市场的追捧。这类高品质改善盘住房将改变传统钢筋水泥的城市景观,将城市打造成一片森林,让居民在绿色和谐的环境中居住,美好生活触手可及。

汇福·白洲湾项目营销负责人欧丽云说:“我们全力打造的舒适好房是第四代住宅产品,产品定位针对中高端消费群体,强调个性化设计和人性化服务,满足不同家庭的生活需求,凭借地理位置、房屋品质、物业服务等优势,产品一面市就吸引了不少市民购买,目前已成交了180多套。现在每日到访市民有15组左右。”

2024年12月1日,双清区首个第四代住宅项目高品质绿色楼盘——盛阳·麒麟荟项目营销中心暨示范区开放,一下子就吸引了众多目光,认购意向比较高。

升。随着宏观经济形势的好转和基础设施建设的推进,我市房地产市场有望逐步回暖,供求关系将趋于平稳。

我国新型城镇化仍在持续推进,城市的可持续发展战略和人民对美好生活的向往决定了房地产市场的广阔前景。目前,我市坚持消化存量和优化增量相结合,进一步落实和完善房地产新政策,加快构建房地产发展新模式,建设适应人民群众新期待的“好房子”,更好满足刚性和改善性住房需求。房地产业不断构建发展格局,推动行业高质量发展,建设更多的适用市民新期待的“好房子”。无论是刚需还是改善需求,都能在市场上找到合适的选择。



兴昂国际城楼栋排列有序,小区21号—22号楼简约的外立面在园林意境中相互映衬。 朱大建 赵理得 摄影报道

让「安居梦」有了憧憬

双清区兴昂国际城小区见闻

保
交
房

朱大建

住进配套设施齐全的小区,雅致色调的高楼,南北通透的户型,绿荫环绕的环境……近期,在双清区兴昂国际城小区,业主陆续领到盼望已久的新房钥匙,有的正加紧装修,早些拿房的已搬入焕然一新的家园。

1月6日,双清区兴昂国际城小区,冬日暖阳,楼栋排列有序,简约的外立面在园林意境中相互映衬,现代的中式建筑风格典雅、端庄、大气,更显品质人居格调,宽阔的楼间距,让户户大采光,家家有风景,推窗即见绿意葱葱。居民有的在漫步,有的在亭子座位上晒太阳,物业工作人员热情与业主交谈,邻里在阳光草坪上闲聊聊天……园子里,洋溢着人们的欢声笑语,小区气氛欢乐祥和。

2024年年初时,兴昂国际城项目售楼部气氛“有点紧张”,项目开开停停,有时开工也是“小打小闹”,交房遥遥无期,612户项目业主建立“维权队”,多次投诉。

2023年11月,双清区委、区政府成立兴昂国际城项目工作专班,对项目开展全面摸底,压实责任,全力攻坚,强化组织领导和部门协同,积极回应业主关切,“把脉问诊”后“对症下药”,推动解决项目业主的“急难愁盼”。针对项目难点,工作专班因楼施策,协调开发各方采取暂时搁置前期施工欠款,统筹资金保障已售楼栋建设的方式,加快交房进度,加速已售房屋尾款资金回笼,让“房”“钱”恢复良性循环。同时,由双清区、产发集团共同出资1000万元用于工程扫尾,项目一阶段验收办证后回笼资金滚动扫尾二阶段剩余工程,并设立专用账户,将项目专项资金、销售资金、银行提前释放的按揭保证金等封闭监管,专款专用,保障资金安全。

“我是2019年底购房,后来项目施工基本不动,我们投诉一次,就出现几个工人进行‘表演式’施工,建好的楼栋也达不到验收办证条件,当时我们心情真是很不好。”该项目21栋业主蒋丹说。期间,双清区住建局数次约谈开发商,但项目总是开开停停,直到专班进驻项目,协调推进项目才有了很大的进展。“当时我天天来看,不放心,直到交房,我拿到房子钥匙就装修,上

个月我已搬进新家。”蒋丹高兴地说。“终于等到了交房的日子,装修新家,一间给老人,一间给孩子,一间书房……”当代表着幸福生活的新房钥匙交到项目业主彭先生手中时,他就憧憬着即将搬入新房的幸福生活。

彭先生沿着小区的园林一路走来,园林美景让他很是满意:“不管是小区的整体环境,还是房屋的品质,我都满意。”

“业主们多方了解项目停工原因,了解是开发商出现资金问题,导致项目资金受到影响,项目不得不多次停工。当时房子停工时觉得有点绝望,好在有政府工作人员一直在向我们说明情况和进度,我们有疑问打去电话,随时有人答疑解惑。又有专班推动项目施工,交房看到希望。”24栋项目业主蒋兰兰说。

“在保证如期交付的同时,我们也在力所能及的范围内,提高项目品质,配置了小区童梦乐园、跑道、健身设施,给业主更好的生活体验,可以满足老中幼三代人的休闲需求。”兴昂国际城项目负责人吴晓华介绍,在整个建筑交付过程中,项目都严格遵循相关品质把控要求和流程。

“专班督促施工单位、材料供应商,确定交房时间,及时协调解决项目存在的卡点问题,全面实现正常施工。”项目开发企业邵阳兴昂银信置业有限公司总工程师赵建民介绍说。公司在专班指导下继续做好资金计划的统筹安排,确保资金调度和运转的安全、高效,多措并举撬动各类资源,提高管理效能,倒排工期,确保了项目品质,实现了按期交房。

该项目工作专班负责人赵理得介绍,施工单位在2024年10月31日之前完成了项目扫尾工程,楼盘按照合同约定的交付日期于2024年12月30日交付。赵理得表示,“保交房、保民生、保稳定”是政治任务,专班全力以赴,紧盯项目,推动项目按时在2024年年底全面完成了保交房612套,切实保障了购房人的合法权益。

交付并不是终点,而是一次全新的开始,兴昂国际城物业正在以丰富多元的社群活动以及愈加完善的服务体系,持续为业主打造美好家。



1月5日,双清区第四代住宅项目盛阳·麒麟荟开盘,迎来了众多市民前来看房挑选。该项目自带60平方米“空中庭院”,能够让业主坐拥别墅大平层视野,各户型建筑面积约141平方米至221平方米,且赠送面积大,其中,开盘当日热销的142平方米和170平方米的户型,赠送面积分别达108平方米、115平方米。 朱大建 龙昌美 摄影报道