楼市“双十一”,线下巨惠拼起来!

唐明业 范志超

市民在参观新楼盘沙盘。

人们在本周谈论最多的就是一年一度的“双十一”。有人说,今年应该算是房地产“双十一”的元年,天猫推出了“天猫好房”,京东有“好房嗨购节”,苏宁跟进“苏宁有房”等,像百亿补贴、0点秒杀、最高5折、房企总裁直播……都如约而至,焕发出楼市上线销售的生机和活力。

邵阳楼市在经历过新冠肺炎疫情的严峻考验后,自4月份起逐步恢复市场节奏,特别是在“五一”和“十一”两波节假日促销季的强劲带动下直线升温,疫情期间被压抑的购房需求得到释放,掀起了楼市两次热销高潮。此次市区众多房企向年终业绩发出奋力冲刺,借力“双十一”的线下销售,再次集中火力“巨惠”来袭,近期市场迎来一波销售小高峰。而对于想在最后两个月置业的购房者来说,已经在结束的楼市“银十”留下遗憾之后,或将又是一次置业的好机会。

线下“双十一”,楼盘促销真给力

“双十一”,不仅是电商的狂欢,如今更像各行业的一场促销盛事。房地产行业也不例外,在邵阳,各大房企都纷纷点燃“促销之火”,携精品房源推出各种优惠来吸引更多购房者关注。一些项目已经提前宣传,像悦江清华项目启动了“悦购好房节”,在11月1日至11日购房的客户,总价最高优惠可达11.11万元。而位于大祥区雪峰南路的缇香郡·怡景,在11月5日至15日推出“巨惠双十一”促销活动,在活动期间购房立减11111元。在优惠时间方面提前或者延长,以“双十一”数字的价格优惠体现出楼盘的促销力度。

“这次推出叠加‘双十一’的优惠和暖场活动后,销售中心到访客户较平时大幅增加,部分看房人不玩活动直奔主题,向置业顾问咨询相关优惠政策。”晨曦·悦府的刘主管表示,项目销售人员接待了很多之前关注过项目来看过房的客户。晨曦·悦府在11月1日至11日的“悦府淘房节”中,除了进行契税全额补贴外,还有机会抽得单套最高11.11万元的特奖补贴。按常规,房企推出的优惠力度无论大小,都会被客户所关注,只要客户认可销量自然会上升。

参与双十一“惠战”的有一些知名的外来房企。像碧桂园邵阳项目,以凤凰云小程序、天猫网好礼线上享等形式,响应碧桂园湖南136盘联合推出的“11.11湘亲日”购房直减活动,所给的优惠力度超出以往。而邵阳中梁·北城首府积极参与中部区域集团联盟二组织的19城21盘“中梁‘购给利’”双十一购房节活动,以9折起巨惠六重好礼限时促销。恒大·天御“嗨购11.11,好房秒杀节”打响促销战,以减房款、低首付、特价房等巨惠五重礼进行优惠。“双十一”惊爆特惠,邵阳湾田·望江府对购房者送出惊喜八重好礼,其中在11月7日至11日期间每天有11套特价房,单价每平方米低至4605元起。这次从各个楼盘推出的户型来看,不论是刚需产品还是改善型的大户型产品,种类比较多,可供购房者多选。

购房置业,不凑热闹看需要

“对客户来说也许是一次抄底的好机会。”乾道地产段鹏飞表示,针对“双十一”促销活动,乾道地产决定让利千万元,在11月11日至14日期间,率旗下乾道南院、乾道东院等九个项目联合推出百套特价房进行酬宾,单套最高优惠可达111111元。在“清盘抢惠双十一”中,金罗湾·城市森林推出巨惠福利包括3字头的价格,买准现房,再送空中菜地一块。房企的各种让利促销方式都是为了吸引广大客户的目光,让购房者为之所动。

房企的激情促销与购房需求会擦出多少火花呢?对于刚需型或改善型家庭而言,年底确实是一个不错的购房时机。“同城同价,就看哪家性价比高,哪家优惠力度大了。这次的折扣力度合适的话,就可以考虑下手!”准备为儿子结婚购买新房钟大姐表示。她禁不住置业顾问的热情邀约,看了大祥区的几个楼盘,现场除了优惠活动,人气还是蛮热闹的。

“房子不是住一阵子,是要住一辈子。”在眼花缭乱的众多优惠中,部分优惠力度特别大的尾盘价格优势明显,对处于顶层或低楼层房的特价房源,一些精明的购房者表示纠结。考虑省钱时还得住着舒心,但如果省下的钱可以用来买台代步车,也挺划算。“过完双十一还有元旦,明年还有春节和元宵节,还会有各种各样持续不断的促销活动。”也有部分消费者表示先看看不着急买,购房是大事千万要慎重。

“未来的趋势将会是贵的房子越来越贵,有升值潜力的楼盘往往占据了稀缺资源,未来的升值性能也会更好”。业内人士表示,年底前邵阳楼市将会推出不少新房源,购房者选择的余地较大。同时,房企有一定的销售压力,整体价格会保持稳定,不会盲目涨价。建议购房者在有资金实力、不影响未来生活质量的前提下,尽可能买更好的房子。

“在最后两个月里,房企仍需竭力抢销售、抓回款,暖场活动仍然还将会是销售获客的重要手段。”业内人士表示,房企积极参与到“双十一”线下促销活动,在一定程度上降低了年底冲刺业绩的压力。活动本身或多或少都会对于销量有一定促进,但是每一家房企是否都能达到预期效果,那还得看各自的成交量。同时,“双十一”的线下销售,反映了客户近期对不同地段、不同产品品质及销售价格等方面真实需求。

“金九银十”平淡收官

11月3日,研究机构发布40城住宅成交报告显示,下半年以来,多地调控收紧起到了明显作用。10月重点监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比小幅下降3%,同比增长12%。

具体城市看,1-10月新建商品住宅成交面积厦门同比增长高达46%,韶关、东莞同比增长30%,杭州同比增长27%;但与此同时,重庆、泉州同比减少23%,武汉同比减少25%,西安同比减少26%,南昌、珠海同比减少分别为31%和38%。

从区域看,今年中西部二线城市新房成交整体表现较差。从今年1-10月的新房成交面积来看,南昌的同比降幅超过30%,西安、武汉和重庆的同比降幅超过20%,长沙和郑州的同比降幅超过10%。

上海易居房地产研究院研究员沈昕表示,原本的销售旺季9月和10月成交面积均出现环比小幅下降。进入下半年以来,住建部门多次约谈热点城市释放调控信号,此外在“三条红线”的控制下金融端也随之收紧,中央“房住不炒”的底线不可触碰。从目前来看,前三季度有近3成房企目标完成率不足65%,占比达到近三年来同期最高,预计今年最后两个月将会有更多房企加入促销行列,以价换量促进资金回笼。

调控压力下,房企拿地也明显谨慎。易居研究院报告显示,10月,40个典型城市土地成交建筑面积5473万平方米,环比增长1%;同比增长35%。但从溢价率来看,40个典型城市土地成交溢价率为16.3%,与9月相比下降0.6个百分点。

上海易居房地产研究院研究员王若辰表示,政策收紧下,目前溢价率有筑顶的迹象,例如溢价率为0的城市为7城,与9月持平。但相比9月,10月溢价率小于5%的城市明显增多,可以看出整体的降温趋势。随之,土地成交均价为5665元/平方米,环比下跌2.5%,有所下降。

因此,王若辰表示,8月份40城土地市场已经出现短期拐点,9、10月份继续小幅降温,政策不会放松,预计未来几个月仍将稳中有降。

(据新华网)

房地产周刊
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

以老旧小区改造为切入点,完善城市人居环境质量

城镇老旧小区改造:好看更好住

城镇老旧小区改造成为很多人的期盼,国务院办公厅发出《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》后,这项工作引起老百姓更广泛的关注。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程,对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。未来,将推动建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。

小区是城市中人们生活的地方。小区的设施建设、环境治理、便捷程度,与每一个城市居民的生活幸福感息息相关。然而,老旧小区年久失修、设施不齐、不够便捷,城镇老旧小区改造成为很多人的期盼。

今年,我国城镇老旧小区改造按下快进键。7月份,国务院办公厅发出《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》。这项工作引起老百姓更广泛的关注。

惠及上亿群众

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程,对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

按照规划,我国2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户;到2022年,基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制;到“十四五”期末,结合各地实际,力争基本完成2000年年底前建成需改造的城镇老旧小区的改造任务。

住建部数据显示,截至去年5月底,各地上报需要改造的城镇老旧小区有17万个,涉及居民上亿人。

“老旧小区改造,必须体现以人民为中心的发展思想。”住房和城乡建设部副部长黄艳介绍,推进老旧小区改造,是因为群众有期盼,且直接关系到人民群众最关心最直接最现实的利益问题。

“改不改、改什么、怎么改?还是要坚持居民自愿、尊重居民意愿,激发居民参与的积极性。改得好不好,也是由居民来评价。改后怎么管,仍要引导居民协商确定。”黄艳说。

黄艳介绍,老旧小区改造还要坚持落实高质量发展的要求,以老旧小区改造为切入点,完善城市人居环境质量,提升城市公共服务水平,解决城市发展不平衡、不充分的问题。

目前,一些省区市正在加快推进老旧小区改造。住房和城乡建设部最新数据显示,2020年1月份至7月份,全国新开工改造城镇老旧小区2.22万个,占年度目标任务的56.4%,较6月末提高了16个百分点;涉及居民442.74万户,占年度目标任务的62.7%,较6月末提高了15.6个百分点。

老旧小区改造内容扩展

城镇老旧小区改造怎么改?

老旧小区改造在很多城市一直都在开展,这次有什么不一样?一个重要的区别就是改造内容扩展了。黄艳介绍,过去主要是局限在基础类改造,这次扩展到完善类、提升类,某种程度上是城市综合更新改造提升。同时,老旧小区改造也是供给侧结构性改革,提高城市公共服务供给水平的过程。

“老旧小区改造分为基础类、完善类和提升类,主要是依据老旧小区的实际情况,以及居民的具体需求来划分。”黄艳说。

基础类是为满足居民安全需要和基本生活需求的内容,主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

完善类是为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容,主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。

提升类是为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周边防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

黄艳介绍,完善类和提升类基本上是菜单式的,大家都需要、都同意,就找资源去做。在实践中,应该结合供给侧改革,补齐社区公共服务设施短板,给居民提供菜单式选择。

改造资金三方共担

老旧小区的改造资金从哪里来?黄艳介绍,未来,将推动老旧小区改造建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。

“老旧小区改造的主体是居民。”黄艳介绍,将合理落实居民出资责任,按照谁受益、谁出资原则,积极推动居民出资参与改造,可通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。还要研究住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法,支持小区居民提取住房公积金,用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造,鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

社会力量也有机会参与到老旧小区改造中去。有关部门将引导专业经营单位履行社会责任,出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升;改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位,由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式,吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需要改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

国家发展改革委固定资产投资司负责人刘世虎表示,老旧小区改造要创造条件引入社会资本。各地方应建立存量资源整合利用机制,合理拓展改造实施单元,盘活存量房屋设施和低效土地,统筹小区内地下空间、公共房屋、闲置的堆煤场和锅炉房,以及小区周边公共房屋和低效利用的工业用地、非住宅用地、空地、荒地以及厂房等,以政府和社会资本合作等模式,工程总承包等方式引入社会资本参与改造建设,主要用于提供养老、托育、停车等公共服务设施,加快解决“一老一小”和停车难等民生难题。

(据新华网)