

浙中地产界聚会上,讨论了一个价值五百亿元的问题 楼市未来依托产品力体现竞争力

近日,诸葛找房金华站等主办的“大变局前夜——大金华地产营销人头脑风暴”在金华举行,活动讨论了金华地区价值五百亿元房地产项目的未来发展。

前往参会的房地产营销人中,有金华资深的第一代、第二代营销精英,他们经历了金华房地产业发展的多个阶段,深谙本地市场的特点,其多年的经验弥足珍贵。会上,还发布了2019年上半年浙中楼市白皮书,其中包括我市房地产行业发展情况。

记者 舒姿

外来房产开发商进入

近几年来,金华地区楼市最大的变化当属外来开发商大军进入,比如率先进入我市的中梁地产。中梁地产给我市带来了不同地产品牌理念,也带来了外面市场的最新营销方式,有助于我市楼市的升级发展。

今年上半年,中梁·永康府·宝龙广场、中梁·古丽花园以品牌力量+营销活动+广告组合推动销量。反观我市本土的房地产企业,多以传统销售

模式为主。受到国内外因素叠加的影响,我市新建商品住宅均价在1.5万元/㎡左右,与往年相比下降不少。

当前,我市楼市进入今年的下半场,仍有库存69万平方米的房源待售。房地产行业是一个年销售额可观的庞大市场,其运行态势和健康程度,对地方经济也有很深的影响。

另一方面,7月30日中央政治局会议重申了“房住不炒”,并首次提出

“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。可以预见下半年楼市,显然将是一个竞争加剧、压力加大的市场。

金华地区房地产界的业内人士也纷纷表示,房地产是个大市场,也是复杂的市场,在这样的背景下大家应该多沟通交流,聊聊对市场前景的看法,分享成功的操盘经验,取长补短,更加理性地看待市场,维护行业健康稳定发展。

行业白皮书中观未来

在本次活动上,由诸葛找房采集的各县(市、区)房地产市场近十年的一二手房数据白皮书首次发布,带来了更多预判和分析的参考依据。

白皮书中说(如下图所示),从2008年至2017年的数据来看,我市商品房成交主要划分为三个阶段:第一阶段是2008年至2011年,是一轮较为完整的牛熊市。第二阶段是2011年至2015年,又是一轮较为完整的牛熊市。第三轮从2015年至2017年的数据看,是上一轮牛市后的横盘。这

三年是我市近十年来房地产成交量最少的,折线图显示十分清晰,成交量低于30万平方米。

近十年来,我市商品房成交均价的走势划分为三个阶段,第一阶段2008年至2014年一直处在上升周期,是一轮涨幅大(145%)、跨度时间长(7年)的大牛市。第二阶段是2014年至2016年,商品房成交价格走下坡路。到了2017年,整体价格又有了一波拉升。而从2018年及当前的行情来看,这个高点似乎短期内不

再具备上涨拉升的动能,走势平稳。

白皮书还对我市城区楼盘进行了细致分析,目前的楼盘分布比较分散,主要集中在城北、城中、城东、城西。前几年比较热门的溪心板块现阶段暂时没有重要、标杆性的新项目上市。

值得一提的是,今年上半年我市城区成交了北苑区块两宗用地,按最大容积率计算,合计成交面积为105560平方米。加上安置拆迁新房供应和城乡楼盘,预计我市商品住宅存量还将进一步增加。



2008年-2017年数据来自金华统计年鉴

相关链接

@保集地产浙江区域策划经理叶琳:保集营销的关键词是:品质+品牌=产品力。品质是指保集人匠心打造的产品品质,品牌是指19年的品牌深耕,产品力就是价值体现。在新市场环境,保集要拿好地、定好位,重视品质,特别是细节的打造,最后以好服务赢得口碑。

业内人士把脉浙中楼市

中梁金华区域策划负责人邵焯:2017年金华楼市回暖,2018年下半年经历市场下行波动,截至目前,成交价格趋于稳定,但市场波动性仍较大。市场千变万化,营销的本质始终没有变,那就是发掘客户需求,满足客户需求,促进客户购买。回归到营销基本点,就是菲利普·科特勒营销4P理论,

即产品、价格、渠道、促销。

红星金华城市公司助理总经理、营销负责人吴文斌:在营销介入这一环里,是3分看思路,7分看执行,90分看行情。对于今后的市场发展,三线城市也有机会,每个市场都会存在机会,地产人要做的是在市场中发现机会。

楼盘暖场,新车上市 周末楼市 车市很热闹

记者 舒姿

楼盘各类小活动精彩纷呈

本周,我市的楼盘活动精彩纷呈。卓诚·都市外滩在售楼中心放映电影《大圣归来》,影片根据《西游记》进行拓展和演绎,讲述了片中人物在相互陪伴的冒险之旅中找回初心,完成自我救赎的故事,值得一看。

星月嘉园在销售展示中心举办“炎炎夏日、缤纷美食”日式寿司手工DIY活动,家长可以带着小朋友一起动手做美食,享受亲子乐趣。天硕·九龙湾在售楼中心举办扎染DIY,参与者可以一起领略国韵之美。

车商举办8·18购车狂欢嗨购

8月18日,浙江永奥携手绍兴、金华地区12家奥迪特许经销商联合打造8月狂欢购车节。

期间,有多重优惠。置换礼,同品牌和大众迈腾、CC、探岳可置换奥迪Q5L,尊享1.3万升级礼包;置换奥迪A6L,尊享1.8万升级礼包。意向礼,预存599元即送豪华礼包。博彩礼,线下活动期间凡订购任意款车型,即可参与砸金蛋活动,线上活动期间订车客户将于8月31日统计线上抽取幸运大奖。特供礼,5台特价车限时抢购,抢完即止,价格低到冰点。金融礼,奥迪轻松购,2.36万元即可开走奥迪等金融礼遇供选择。

永康汇通长安汽车4S店也举办8.18全民拼车购物节,活动期间享受秒贷、低首付、低月供等实惠,另有多重大礼。金融免息礼,最高可享36期零利息。用车无忧礼,客户享2年或4次常规保养。现金钜惠礼,车价最高优惠1.5万元。循环抽奖礼,有机会抽得电风扇、电饭煲等礼品。购车置换礼,客户最高可享5000元置换补贴。订车好运礼,订车客户均可得真爱毛毯一床。还有终极大奖礼818L的汽油待领。

新一代路虎揽胜极光登陆我市

8月10日,全新一代路虎揽胜极光在我市上市,该车在豪华SUV市场中创新推出更细分的“智能高科技豪华全地形SUV”品类。

全新升级的PTA豪华横置发动机平台更能满足车辆电气化、智能化的装配需求。并首度采用了搭载48伏轻混合动力系统的英杰力2.0T发动机。

全新一代路虎揽胜极光通过引入48伏轻混合动力系统践行捷豹路虎品牌的可持续发展理念,该系统与全新动力总成相互配合,低速阶段输出扭矩明显提升,起步爆发力增强。

优质服务 赢得客户点赞

近日,客户胡先生将一面印有“热情周到、服务一流”的锦旗送到永康泓宝行。

据了解,胡先生常年在外地跑业务,今年宝马车出现亏电的问题。几个月时间,外地的宝马4S店一直解决不了该故障,最终来到永康泓宝行,经过近3个小时电脑诊断检修,彻底解决了亏电问题。

记者 舒姿 摄

