



大人家



大户潮涌 改善也“刚需”

从“金九银十”的数据和构成比例上来看,影响楼市购买力因素变化不大,在市场持续严控的形势下,坚持投资购房的人已经大幅减少。

时至十月,以刚需撬动起来的市場出现了大户复苏的迹象,尤其近阶段,市场改善需求声渐涨,恒大名都、深业·岭岛、中房·瑞致国际等品牌大户相继开盘,而长沙金科东方大院的房源持续热销,无不在催热大品牌、大户型的市場。事实上,改善型、终极置业需求始终存在。

可见,目前的改善型房源也在和刚需房源同分市場一杯羹。

本期楼市苹果派特邀长沙成城银山房地产开发有限公司总经理胡自力、长沙世联兴业房地产顾问有限公司营销总监李赵,一起解读改善型大户。

特邀嘉宾



胡自力



李赵

Q1:自调控以来,刚需小户渐成市場主流,大盘、大户、洋房、别墅在市場一度被刚需淹没,事实上,改善型的产品在市場上一直都在,刚需产品以价换量换得了成交回暖,改善型产品存量已经偏高,那目前市場改善型产品会不会也采取“以价换量”,还是有更好的销售策略?

胡自力:改善型房源的购买者均具有一定的经济实力,与刚需群体相比,对价格的敏感度要稍弱一些。所以就不存在改善型产品也采取“以价换量”这一说法。我希望我们的销售“以质换量”,眼见为实的品质才能满足客户需求,我们始终坚持以质量保证成交量。

李赵:2012年已进入第四季度,按以往传统,激烈的竞争引发价格下行都是该时期的一个显著特点。因此,无论是刚需产品还是改善型产品,都有可能出現“以价换量”现象。

Q2:银行对于二套房的贷款条件首付是六成(住房公积金为五成),这与首套房的贷款政策相比,门槛仍然高出许多,同时,如果市場改善型产品适当下行价格的话,刚需群体终极置业一步到位的可能性大不大?是什么原因让大户型产品走俏?另外,您有什么好的购房建议?

胡自力:房贷政策的收紧,让这种逐步升级的置业方式面临挑战。二套首付、利率的上升加大换购成本,并且契税也是一项很大的支出,这样一来,还不如在首次购房一步到位。对刚性需求和改善型需求来说,只要价格合理,一步到位可能性比较大。我认为长房时代城楼王“雲臺”为何走俏市場,其一,是长房的品牌,二是成熟的商业地段,三是楼王本身产品品质。最重要的一点是,改善型住宅的购买者多是由于家庭人员的增多、子女就学等需要,买房即送师大附中博才中学学位,这成为很多改善型客户的共同选择。

改善型置业,既要看楼盘的品牌品质和周边的生活设施,更要看楼盘的成长价值和地段的优越性。

李赵:刚需群体终极置业是否一步到位还是取决于个人自身情况而定。购房建议一:有生态、景观资源的楼盘,比如洋湖垸板块、滨江板块;购房建议二:万科、保利等高品质、有良好售后服务的品牌楼盘;购房建议三:有学位赠送的教育楼盘。

■记者 刘焯

中部金融城插翅“腾飞”

长沙华创国际广场奠基

上海有陆家嘴、重庆有两江新区、深圳有福田CBD、北有天津新区,但是谈到长沙的金融区,我们却发现略显苍白。金融服务是一座城市腾飞的必备,大长沙的崛起绝对不能缺少规模以上的金融服务区。

【着眼金融,深耕长沙】

华创国际广场是华创集团在长沙投资的第一个项目。华创集团总裁金国庆介绍说,在全国楼市调控下,华创布局湖南,深耕长沙,主要基于两个原因,首先是难以割舍的乡土情结,想为家乡人民作一点贡献;更为重要的是看中了中部的發展潜力,尤其是长沙的综合实力。今年在中国城市竞争力报告中,长沙成为提升最快的十个城市之一,在金融服务方面的需求尤为巨大,这就决定了长沙的金融中心建设将蓬勃发展。

2010年,长沙市委、市政府将火车北站片区定位为金融生态区,总面积1828亩,打造中部金融中心。金国庆坚定地说:“长沙华创国际广场目标就是要打造中部金融中心首个顶级城市综合体。”

“现在,在这片土地上也将拥有首个顶级城市综合体。这里将成为长沙乃至湖南的金融梦想蓝图上最为闪耀的一笔,而华创国际广场也将是长沙金融名片的代表。”湖南省人民政府副省长何报翔在讲话中指出。

【专业运营,布局中部】

不仅在长沙,华创集团在中部也动作频频。“我们集团已经启动‘十年,二十城’计划,预计到2022年全国将建设20个华创国际广场。长沙华创国际广场目标就是要打造中部金融中心首个顶级城市综合体。”金国庆这样对记者描绘他的计划。的确,十年,对于生命而言,可能演绎了从青年到壮年;十年,对于华创而言,将意味着20个华创国际广场的诞生。“作为中部生态金融城重点开发项目,华创国际广场绝对是专业化团队运营的顶级城市综合体。”金国庆自豪地说。

据记者了解,长沙华创国际广场占地58亩,总建筑面积30万平方米,包括法国索菲特奢华五星级酒店、超5A写字楼、高端购物中心、精装公寓四种业态,规划100米、150米、280米的3栋高楼,是长沙金融生态区率先启动的城市综合体的示范性项目,以280米的建筑高度,刷新芙蓉路地标新高度,打造金融生态区顶级城市综合体。

10月24日下午,华创国际广场在长沙奠基,一个顶级的城市综合体即将拔地而起!与此同时,2012经济形势与对策(长沙)论坛举行,众多专家与企业家就“调结构、转方式、稳增长”的长沙模式进行了深入探讨。 ■记者 石曼



房子,天生就是为居住而生。而居住的最终意义,不在于你拥有多大面积钢筋水泥围成的小笼子,而在于在这个产权证上标注的面积之内,有多少亲情浇灌、多少温暖累积、多少迫使你不断前行的温情。换言之,房子只有住着自己最在意的人才有它存在的意义。

而这就是“大人家”才能有的尺度。

对亲情的渴望、对亲人的依恋,让越来越多的家庭摒弃了对“小户型”的需求,寻觅着一个享受型的“大户型”。改善型购房者释放的信号,也让敏锐的高端楼盘嗅到了“市場”。有数据显示,今年9月份,新增批准预售以中、大户型为主,其中120-144平方米改善型住宅,占总量的26.79%,呈上升态势。毋庸置疑,改善型住宅已经成为购房者关注的焦点。

或许,小房子只能安放青春,而大户型安放的是心底最温暖的亲情,这也是住宅进化的必然趋势。