

楼市“寒流”来袭,房企面临多重压力

许昌楼市竞争呈现新态势

本报记者 胡永鑫



(资料图片)

进入下半年,许昌的商品房销售面积和销售额增速明显放缓。入冬以来,许昌楼市的温度下降了不少,各个楼盘的蓄客和销售情况都不尽如人意,楼市迎来阵阵“寒流”。

业内人士指出,临近年底,房企急于回笼资金,往往会积极推盘,不少楼盘推出了特价房,价格战可能会随时爆发。同时,不少推盘节奏相同的楼盘竞争变得更加激烈,“五花八门”的竞争手段相继出现。

房企:蓄客、销售压力变大

11月27日17时许,记者在城市展厅扎堆的新田360广场周边看到,虽属于闹市区的这里车水马龙,但城市展厅很少有人到访。

“今天是周二,商场的人流量很大。马上到下班时间了,人越来越多,

但是进来看房的人寥寥无几。如果是周末,再加上一些暖场活动,会有不少人来看房。”某楼盘的置业顾问告诉记者。

随后,记者走进一个名叫“芙蓉府”的城市展厅,看到里边灯火通明却空无一人,便转身离开。随后,记者看到一个从某城市展厅出来的市民,上前和他聊了起来。

“我今天不是来看房的,是被这里的置业顾问拉来的。置业顾问送给我一个小礼品,我留下了手机号码,觉得不吃亏。”该市民笑着对记者说。

“许昌楼市的竞争日趋激烈,开发商以各种方式抢占市场、抢占客户。从目前的情况来看,楼市遇冷让众多开发商手足无措。尤其是一些外来房企明显慌了,其较高的运营成本、前期投入、巨大的回款压力正通过各种途径反馈给营销部门。营销部门为了

完成任务,会想尽一切办法保证蓄客量和到访量不断增加。”业内人士告诉记者。

购房者:多看、多比较再决定

楼市遇冷,购房者却更加冷静,“买涨不买跌”的心态体现得淋漓尽致。

市民刘先生打算明年五一结婚,想买一套新房子当婚房。今年6月,刘先生开始看房。当时房价处于高位,高额的首付让他犹豫不决。和家人商量后,他决定把之前付给几个楼盘的订金要了回来。

“现在的市场行情不好,不少楼盘推出了各种优惠措施,我准备观望一段时间再买房。”刘先生告诉记者。

随着新住宅不断入市,购房者可选择的范围扩大,反而导致市场整体人气不旺,观望氛围浓厚。

市民李先生说:“我们最近准备要二孩,首先想到的就是买套大房子,不然到时候住的地方都不够。我最近看了几个楼盘,感觉价格还是有些高,想多看再决定。”

“现在,很多人都在观望。在蓄客很难的情况下,不少开发商推出了各种各样的优惠措施吸引购房者,效果却很一般。为了赶时间节点,有的楼盘在蓄客量较少的情况下强行开盘,销售成绩十分不理想。”业内人士说。

市场:竞争呈现新态势

2018年下半年,在许昌拿地的各大房地产商陆续推盘,加大了供应力度。对于购房者来说,有了较大的选择空间。这些由品牌房企开发的项目提升了居住品质,无疑是件好事。对于房地产开发商来说,随着各大楼盘陆续推出新房,市场竞争将越来越激烈。

业内人士指出,当前的楼市寒意十足,行业竞争呈现新的态势,同区域、同时间入市的楼盘竞争十分激烈。

面对竞争,不少房企推出了多种促销手段,如限时特价房、总价折扣、减配精装修改毛坯房等,甚至还有一些违规手段,如政府相关部门明令禁止的首付分期及以代收、定存等形式人会享受优惠等。

不少外来房企“惊慌失措”,本土房企面对当前的许昌楼市则表现得格外冷静和理性,各项工作都在按部就班地推进。

业内人士指出,绝大多数本土房企表现出了足够的冷静,其营销策划、品牌推广、推广活动都做得很好,充分展现了本土房企该有的姿态。有些外来房企虽号称自己的楼盘献礼莲城,但表现得虚无缥缈。

“据我们分析,许昌楼市的潜在客户和购房者大多数是本地人。在许昌这座城市,做什么事情都瞒不过市民的眼睛。只有脚踏实地地建造品质楼盘,按部就班地进行品牌宣传,让市民对企业 and 项目进行充分的了解,才能得到市民的认可。”业内人士说。

楼层越高噪声越小?

怎样远离噪声,畅享安静生活

本报记者 赫欢欢

现在城市的噪声污染防治不胜防,人们工作一天,却因为噪声而不能得到休息。所以,购置房产时,选择一僻静之所成为人们共同的追求。在走访中,记者发现人们普遍认为,楼层越高噪声越小。

其实不然,由于噪声向上传播的缘故,高层住宅在30米到70米间噪声较大。很多人喜欢住在高层,不仅是因为高层采光足、视野开阔,还因为高层离马路较远,受车流等交通噪声影响小。事实上,环保部门发现,高层建筑噪声分贝是“两头小、中间大”,5到24层噪声较大,30层以上又变得较为安静。

高层和低层受到的噪声污染形式是不一样的。对于低层而言,噪声源表现为震动和声音两种。绿化带可以降低低楼层的震动和噪声,低楼层还只接收近距离的噪声,所以楼层低反而噪声小。

而对于高层的住户而言,震动的影响就会被不断减弱,但声音是以声波的形式传播的,当楼层的高度正好达到该噪声声波波长的整数倍时,噪声就会表现得十分明显。这是因为高层周围没有什么建筑物遮挡,完全暴露在声波的立体传播中,所以噪声就大了。而由于噪声到一定高度开始衰减,因此更高楼层住户受到的影响就较小。

如何躲避噪声污染

验房重点检验墙体 墙体的厚度直接影响着房屋之间的隔音效果。举个例子,如果在自家能轻易听见隔壁幼儿的哭闹声,楼上楼下冲

马桶的声音,说明房子的墙体厚度不够,隔音效果非常不好。

现在不少高层建筑的分户墙都是空心的,更甚者是豆腐渣工程包装成优质楼盘,所以购房者在验收房屋时一定要咨询专业人士鉴定墙体是否合格,及早发现问题。

绿化带能有效阻隔噪声 大家都知道绿化带有消除视觉疲劳、美化小区环境的功能,除此之外还有防止噪声的功效。

很多小区旁的主干道周边都会设有大片绿化带,购房者在实地看房的时候可以留意这些公共设施。一是看植物种植数量和分布是否能发挥对外的隔音作用,二是看绿化带与小区楼栋之间的分布是否合理。如果楼栋和景观带的排布是封闭且密集的,那就很容易形成一个回音空间,噪声会愈发严重。

选择夹层玻璃 如果业主在闹市区居住,隔音效果是否良好将成为衡量住房质量的重要因素之一。那些对声音非常敏感的购房者(家中有老人、儿童或者学生),不妨选择夹层玻璃制作的窗户。夹层玻璃是由两片或多片玻璃之间夹了一层或多层有机聚合物中间膜,经过特殊的高温高压工艺处理后,使玻璃和中间膜永久黏合为一体的复合玻璃产品。

夹层玻璃既能阻隔声波,还能过滤紫外线降低制冷能耗,更重要的是非常坚固。建议大家在参观样板间的时候和置业顾问确认收房时是否使用夹层玻璃。



(资料图片)

2018许昌物业总评榜活动火热进行中,物业服务企业申报本周五截止

“业主信赖的好管家”等奖项候选名单下周公布

本报记者 秦水森



在2016许昌物业总评榜活动中,专家评委查看万和物业信息中心的接报记录 (资料图片)

物业服务企业注意了,由许昌报业传媒集团、许昌市物业管理协会举办的2018许昌物业总评榜活动正在火热进行中,物业服务企业申报将于本周五结束。主办方将在下周公布“业主信赖的好管家”等奖项候选名单,并同步开通业主投票通道,专家现场满意度调查也将同步进行。

物业服务企业积极报名 行业品牌活动彰显影响力

11月22日,2018许昌物业总评榜启动座谈会举行,标志着一年一度的物业行业品牌活动启动。11月27日,许昌市物业管理协会向会员单位下发通知,发动优秀物业服务企业报名。

报名开始后,先后有恒达物业、万象物业、怡兴物业、远航物业、金杯物业、瑞贝卡物业、万和物业、百润物业等近20家品牌物业服务企业报名。

“由许昌报业传媒集团、许昌市物业管理协会共同举办的物业总评榜活动进入了第七个年头,已经成为物业服务行业的品牌活动,对于弘扬物业行业正能量,提升行业的形象有难以替代的

作用,在行业内具有很大的影响力。”许昌恒达物业总经理王春强说。

“品牌活动塑造品牌物业。特别是在物业服务行业加速市场化、服务和品牌成为核心竞争力的行业市场环境下,物业总评榜活动更是物业服务企业展示自我、塑造品牌的好平台。”12月3日,正在准备申报材料的怡兴物业办公室主任陈会超说。

在去年增加县市“业主信赖的好管家”的基础上,今年的物业总评榜开始关注新崛起的物业服务企业,增加“成长性物业企业”奖项,旨在发掘更多优秀的中小物业服务企业,让更多物业服务企业参与,共同提升许昌的物业服务水平。

物业好不好 业主最有发言权

2018许昌物业总评榜活动在得到我市物业服务企业积极响应的同时,也引起了广大业主的关注。

“房子是用来住的,而住得好不好,物业很重要。很期待2018许昌物业总评榜活动给我们找出好物业,对我们买

房子也是重要的参考。”明年准备换房的李女士说。

“我想推荐我们小区物业,因不管我们在生活中遇到什么问题,他们都会帮助解决。物业和业主委员会、业主的关系很融洽。”家住金质西湖花园小区的业主杨先生说。

据主办方介绍,与往年相比,今年“业主信赖的好管家”的标准将升级。另外,业主的评价将更为关键。主办方将组成评委会,对报名企业进行专家考核和现场考核。专家考核主要由物业行业专业人士对报名物业服务企业的标准化服务进行打分,现场考核则采取随机进入小区进行业主满意度调查的形式进行。

另外,主办方将推出业主参与度高的活动,广泛发动业主,选出业主真正信赖的好管家。

此次活动,许昌报业传媒集团将利用《许昌日报》《许昌晨报》等主流媒体,对优秀物业服务企业、优秀物业从业人员给予持续关注和报道,弘扬物业服务行业正能量,提升社会关注度和美誉度。



在往届的物业总评榜活动中,评委检查小区的供暖设备

(资料图片)

候选名单下周公布

业主投票通道将同步开通

据了解,2018许昌物业总评榜活动将设置许昌市区住宅物业“业主信赖的好管家”、许昌市区公建物业“业主信赖的好管家”、县(市)“业主信赖的好管家”、“最美物业人”、“优秀项目经理”等奖项。

想报名参加“最美物业人”“优秀项目经理”评选的物业服务人员,可先到所在物业服务企业报名,由物业服务企业统一推荐。

主办方将对报名参加的物业服务企业、物业服务人员进行初评,并于下周在《许昌日报》《许昌晨报》上公布各奖项的候选名单和投票方式。据主办方介绍,业主可通过填写报纸选票、网络投票等方式参与投票。

候选名单公布后,现场考核和专家考核也将启动。12月中下旬,主办方将结合现场考核结果、专家考核结果、业主投票结果评选出获奖物业服务企业和物业服务人员,并在《许昌日报》《许昌晨报》上公布。

诚信 包容 开放 创新

CHENGXIN BAORONG KAIFANG CHUANGXIN

美丽许昌
大家共建

许昌报业传媒集团宣