换房成很多家庭基础需求 亲,你准备好换房了吗?

今年的房地产市场火热,买房、卖房几乎成为了全民热议的话题,不难发现,我们身边正在经历一场新的换房潮,与前些年购房者纷纷相中城中热点区域不同,这次的换房队伍则是向四面八方扩张,本地市场呈现出四处开花的景象,“十一”长假期间,长春商品住宅市场成交均价再次突破“八千大关”,由改善型置业为代表的自住需求,毫无疑问的在不断的带动市场的需求变化,对于开发商而言,抢夺换房客群的战争已经打响。

需求更新 换房渐成为各类家庭基础需求

记者走访市场时,不少营销人员向记者透露,当前多次置业群体购房比例与往年相比有明显上升,首次置业大幅度占据楼盘成交量的现象已不多见,随着城市人口的不断增多,市民经济实力的提升、“二孩”政策的放开、追求更优质居住环境等多方面的原因,不同年龄、家庭结构的人们似乎都有了换房需求。

读者乔女士对自家目前住的老小区十分不理想,“虽然我现在住南关区的黄金位置,但是园区配套、物业等和新小区相比真是天壤之别,加上现在年纪大了,住在五楼上楼也开始困难了,我和老伴也开始萌生了换房的想法。”

对于大多数改需购房者来说,更愿意离开原来生活的城区,到城市资源更丰富的地区买房。除了学区和配套这些传统的置业重点以外,在当下期房销售仍占据市场主流的房地产市场上,越来越多的购房者开始注重丰富的园林景观、园区会所配套、物业服务等,换房族将着眼点放到户型的大尺度、居住体验感的诸多细节上。也有一部分换房族将目光着眼于城市远景规划里的新兴城区上,比如北湖板块、八一水库区域、宽城北部等,他们更注重物业的升值潜力。

竞争激烈 换房大潮带动楼市快速升级

不少业内人士认为,换房需求的涌现一直都不曾停滞,之所以在现阶段出现了集中换房的情况,除了追求更高生活品质和以旧换新两种改需客群外,因为旧城改造“被置业”和随着工作流动迁徙住所的两类客群也在迅速增多。

随着多个优秀教育资源在长春各个区域的全新进驻,原本在固定城区居住多年的群体,因为孩子上学、居住理念更新等原因,也开始跨区域迁徙,人们向更为优质的居住社区移动,即使在售房源可选余地不多,也有很多人开始选择二手房。

换房族集中入市,开发商们自然也十分注意,且有换房需求的购房者大都会直接选择“三房”以上的户型,换房族们在产品上更注重单个功能区的尺度,客厅、主卧的大开间,赠送的创意空间等,都十分受欢迎。

因此为抢夺现有客群,楼盘也开始大打差异化牌,以赢得换房族芳心,多种类型的精装修产品不断入市,体验式营销逐渐成为了主流营销手法,开发商们纷纷拿出看家本领,为抢市场,十八般武艺齐齐上阵。

定位精准 开发商营销花样多

记者留意到,目前换房族多集中在两个年龄段,一群是30-40岁之间、子女在0~6岁的“首改族”,为了子女以后入学或拥有更舒适的居住环境,希望能入手一套更宽敞舒适房子。另一群则是子女已毕业工作,老夫妻不需要再住在老楼中,也想换套整体环境较好的房子。虽然换房年龄有所区别,但换房的目的基本一致,对居住舒适度要求提高。而时刻留意购房心态的开发商们对这种心态的变化自然了如指掌。

开发商们开发项目时,在户型设计上做到不同设计风格,不同项目侧重点不同。比如万科一直延续的精装体系产品,以高品质产品和优质的服务口碑坐拥大批粉丝,即将全新推出的万科·繁荣里项目预计10月中旬开盘,是万科继柏翠园后在朝阳区的无限系户型产品,目前暂定推出1#、2#两栋房源,目前房源面积112㎡、135㎡正在认筹中;此外,保利地产2017年在净月高新区打造的全新项目保利·堂悦,也是保利高端“悦”系产品首次在长春落地,一期产品包括99㎡~120㎡小高、140㎡洋房、140㎡~230㎡叠墅,保利堂悦售楼处、示范区、样板间将于10月15日同步开放,目前已开始全面认筹阶段,届时长春保利地产大型爱国主义教育国防兵器展会同期举行,这些项目新品虽未正式亮相,但周围已经有很多居民过来咨询。

现如今购房者买房都趋于冷静,尤其是有过置业经验的换房族,在面对各项产品扑面而来的时候,购房者往往能够比较理智,真正的优质产品和真实的体验互动更能融化他们的心,以开放小区示范区、园林示范区等来增加准业主们体验感的方式都很受欢迎,能够更好的拉近与准业主的距离,精准地促进成交。

■相关新闻

“十一”期间 房价再破“八”

虽然“十一”期间新增供应不足,但成交均价8130元/㎡,本地房价在十月初再次破“八”,价格持续上涨。克而瑞长春机构首席分析师姜峰表示,“十一”期间商品住宅市场成交均价为8130元/㎡,环比上升2.52%,连续两周的价格上涨,整体成交均价是受到了南关区万科东湾半岛项目的集中成交影响,价格才持续上升,从目前长春各区域的成交均价来看,城中价格高达9500元/㎡,虽然区域项目较少,但由于区域项目的稀缺性,仍然吸引了较多的购房者。

同去年国庆假期一样,今年“十一”期间市场也是0供应,大部分开发商为了备战“十一”黄金周,在“十一”之前集中供应45万㎡,创近两个月新高,黄金周前的集中供应,对于购房者而言,可选择性变多,打破了长春三季度成交量一直平稳的节奏,偏改善型住宅产品的集中上市,对总体均价有一定影响,其中以南关、宽城、净月等区域为主,偏向改善型产品。随着长春冬歇期的临近,各项目推新速度将持续放缓。由于正值国庆假期,成交备案有较大幅度的下降,也不如去年同期。黄金周期间,商品住宅市场成交面积为3万㎡,环比下降了86.4%;成交套数为282套,环比下降86.3%,成交大幅度下跌,这与“十一”期间备案延迟,且不少市民均出行旅游或许有直接关系。

新文化记者 李倩

长春市前三季度市场运行情况发布

房子卖得快 房价也涨了

近日长春房协发布了长春房地产市场2017年前三季度主要指标运行情况,其中商品房、二手房销量都有一定涨幅,其中二手房涨幅较大,商品房住宅销售均价也超过了7字头。

一、商品房上市量,累计可售量情况。商品房上市面积716.4万平方米,同比增长30.7%,其中:住宅上市面积586.7万平方米,同比增长31.8%。

截至9月末,商品房累计可售面积1533.4万平方米,同比增长3.6%,其中:住宅累计可售面积864.8万平方米,同比下降1.5%。

二、商品房销售。商品房销售77114套,销售面积807.8万平方米,同比增长6.7%,其中:住宅销售63760套,销售面积656.3万平方米,同比增长2.7%。

三、二手房交易。二手房交易60329套,交易面积534.6万平方米,同比增长26.1%。

其中:住宅交易58114套,交易面积498.6万平方米,同比增长24.5%。

四、商品住宅销售均价。商品住宅销售均价7036.1元/平方米,同比增长14.2%。

新文化记者 李倩

有奖征集“我的旅行日记”

——跟我们说说你假期的故事

今年“十一”黄金周适逢国庆与中秋双节叠加,依据此次节庆期间调查报告显示,我省共接待游客1558.14万人次,同比去年增长31.94%;旅游总收入达到103.61亿元,同比增长37.36%,人均消费约为393.64元。从游客出行方式看,游客选择出行方式自由度提高,以自驾游占比超过85%,面对罕有的8天“超级假期”,大家都去哪里玩耍了呢?你是带着爸妈自驾游还是带着孩子亲子游,又或者约了三五好友登山、看海,尽享美食美景。现在我们向您征集旅行故事,只要是在旅行中发生的,无论是感人的、温馨的还是惊心动魄的都可以以邮件的形式发给我们,跟我们分享您在旅行中的点点滴滴,我们也会选取部分有代表性的旅行日记刊发在新文化报旅游版和新文化新旅行公号上。

我的旅行日记:

“十一”期间,正好赶上八天长假,于是约上三五个小伙伴自驾去了长白山。一路上秋高气爽,我们欢乐前行。次日,我们前往长白山天池。天公作美,天池全貌一览无余,碧蓝的湖面好似天边的眼睛。我们刚准备下山,看到了两个中年男子一前一后抬着轮椅,轮椅上坐着一位老人,两人一步步艰难前行。于是和同行的朋友前去帮忙。在路上大哥和我们聊起,才知道原来这是两兄弟,父亲年迈,行动不便多年,但是一直有个心愿就是看看长白山天池。于是两兄弟决定抬着老爸上山。在我们几个人的帮助下,终于达到山顶。老人感慨着,老了老了,也算如愿了,尔后竟然激动地落泪。一路上我们和这一家人聊着,虽然不认识,但是也能感受到父慈子孝和睦的家庭关系。希望我们都能善待亲人,侍奉双亲。

下山后,我第一时间给爸妈打了电话,长白山回去后带着他们去转转。切莫等到子欲养而亲不待时才后悔,尽孝就要趁现在。

这就是我的旅行故事,你的呢?

征集内容: 今年双节假期有趣的,温馨的,难忘的旅行故事.....以文字+图片的形式发给我们

征集时间: 10月12日-10月17日

征集方式: 2632076900@qq.com

征集数量: 30篇

凡是被我们征集的旅行故事,作者即可获得”海之恋白鲸馆“门票一张

关注“新文化新旅行”微信公众号获得相关咨询

新文化记者 张掣 闫硕

“夕阳红”旅行团让你12天内感受南国风情 3280元拎包去海南,铺位告急,告急!

咨询电话:0431-85371260

旅游超市

昨天,长春已进入穿羽绒服的节奏,等待我们的只有越来越冷。

现在的香港均温21℃,清凉舒爽,是一年中最好的旅游季节;海口、三亚是宛如初夏的25℃,鲜花盛开依旧,北方常见的老寒腿等问题在那边更是无影无踪;山水甲天下的桂林均温15℃,少雨,可尽享秋景。这个初冬,我们重磅推出一次游遍中国南部的港澳海南线路,3280元/人就可以拎包出行,不仅可以比常规旅行团节省上千元费用,更能在12天内感受港澳、桂林、韶山多等地的南国风情。

作为专业做“夕阳红”的团队,此趟专列同时为中老年游客配备了专业化老年旅游服务、专职保健医生,打消您的一切顾虑。与此同时,我们还推出了四国寻游记,走进清迈,游走其中感受幽静的小街道,参观泰国传统的庙宇、宝塔建筑,感受泰国冬暖夏凉的宜人气候,欣赏著名的泰国皇室的遗迹。

想象着,这个季节不用在瑟瑟发抖的东北,而是在南边吃着海鲜吹着风,乐享夕阳,那有多惬意。另外,十月份的港澳专列线路已经进入最后的报名倒计时,想报名的一定要抓住机会咯,铺位告急,告急!

港澳海南线路:香港、澳门、珠海、广州、三亚、海口、兴隆、分界洲岛、天涯海角、亚龙湾、大小洞天空调正班12日

发团时间:11月15日左右

活动价格硬卧:上铺3280元/人 中铺3480元/人 下铺3680元/人

四国寻游记线路:泰国、清迈、湄公河、缅甸、金三角、老挝、西双版纳、野象谷、昆明双飞11日游

发团时间:11月22日,12月7日

活动价格:4880元/人

海桂北线路:海口、三亚、兴隆、湛江、北海、银滩、北部湾、桂林、阳朔、漓江空调正班纯玩12日游

发团时间:11月10日左右

活动价格:上铺3480元/人 中铺3680元/人 下铺3880元/人

大华东线路:杭州、上海、苏州、无锡、南京、绍兴、宁波、奉化溪口、蒋介石故居、普陀山、乌镇空调正班10日游

发团时间:11月12日左右

活动价格:硬卧上铺2680元 硬卧中铺2880元 硬卧下铺3080元/人

港澳线路:香港、澳门、珠海、桂林、阳朔、漓江、韶山空调专列12/13日游

发团时间:10月20日左右

活动价格:硬卧上铺2680元/人、硬卧中铺2980元/人、硬卧下铺3280元/人;软卧上铺3880元/人、软卧下铺4380元/人

注:发团时间以铁路部门调令为准。

报名地点:长春市人民大街6906号新文化报社一楼。

新文化记者 闫硕 张掣

新东北传媒 您的专属旅游信息平台 每天为您报道 最新旅游线路 订版电话 18143012669 http://www.xwh.cn 代办美国签证 17790064541

长春海外旅游有限责任公司
普阳街 81931927 81931928 | 人民广场 81921933 81921922 | 自由大路 81872588 81872599 | 卫星广场 81107566 81107599 | 红旗街万达 81938980 81938970
名门酒店 81089111 81089444 | 新民大街 81107422 81107433 | 铁北店 81124820 81124821 | 临河街 81906667 81927779 | 高新区 81881208 81881308
许可证:L-JL-C00004 签证:81884411 官网:cchaiwai.com.cn 微信公众平台:cchaiwai 专业操作团队 另有国内、国际多条线路供您选择

国内线路
云南 山西 | 厦门 河南 | 海南 西藏 | 西安 甘肃 | 成都 兰州
火车专列 云南+张家界15日 三峡游轮9日 江西福建11日

华东 三水乡 长春独立成团 纯玩无购物 10月18.20.21.25.27.28日
张凤桂8日 3580元 长春独立成团 10月21.30日 6个特色餐 天门山玻璃栈道
泰国 曼谷芭提雅 无自费 11月1.8.15.22日 普吉岛斯米兰 11月6.9.13.18.25日
欧洲 四国/五国 德法意瑞 11月5.15日.12月4.12日 长春起止 秒杀7500元
美国 西海岸 11月22日 长春起止 独立成团 经典加州10日游 6999

特惠线路
台湾 迪拜 | 港澳 土耳其 | 俄罗斯 越南-柬埔寨 | 海参崴 | 南非 埃及
海岛游 巴厘岛 芽庄 | 塞班岛 长滩岛 | 沙巴 苏梅岛