



销量增长 价格企稳

今年的楼市投资性群体少了

◆导报记者 孙罗南 济南报道

●时间:10月2日
●地点:济南
●受访者:许传明
●年龄:43岁
●身份:合富辉煌(中国)山东公司副总经理

谈到今年以来房地产市场的变化,合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明表示,这主要涉及两个层面的影响,一个是关于地产营销方面的变化,这个变化很剧烈;另外是房地产行业本身的变化。我们现在的业务调整基于这两个层面也都发生了比较大的变化。

营销环境变化大

首先,关于房地产整个营销的行业环境变化非常大,传统的房地产营销是以房地产案场为“主阵地”,过去的广告推广、线上线下的活动,都是围绕这个“主阵地”展开的。但这一年来,一方面是地产行业变化发展,另外,随着移动互联网发展,改变了大家的信息接触习惯,整个行业生态变化也非常大,依托于案场的营销不再是传统的模式,作为地产营销的原点——案场的地位也在弱化,这个“主阵地”的变化非常大。因应上述变化,在业务条线设置、获客渠道和客户利用效率等方面,也对传统代理业务做了富有新营销思维的转变。

另外,我们对于房地产调控长效机制是感触非常深的,此前整个地产行业、特别是营销环境中量价关系比较密切,成交和价格的这种起伏波动的幅度还是非常大的,但今年来看,整个管理的力度和管理效果的控制度跟此前相比截然不同了。举一个非常简单的例子,今年上半年济南的商品房成交量比去年同期增长了40%,不过今年的房价非常稳定,这种情况是我们此前的从业历史上从来没有见过的。

所以一个是行业营销生态,一个是长效机制调控措施,是我们今年以来感触特别深的两点行业生态的变化。

我们公司的业务这几年变



合富辉煌(中国)山东公司副总经理 许传明

2021年属于非常典型的成交量非常好、价格非常稳的一年,大家有买房的热情,也有成交的积极性,房价一稳,就没有什么投机需求了

化也比较大,我们起家的主业是房地产营销代理,这里面就牵扯到另外一个问题,就是前面讲的房地产行业除了营销生态,整个房地产行业生态也在发生变化。此前是以“快周转”的商品房开发为整个房地产行业的主力或主体,包括有一些产品,本来不应该用“快周转”的方式,但也用了“快周转”。比如说写字楼,其实写字楼是越大越好用,整栋楼通常都是给一个业主,但这样的资金周转率又比较低,所以很多写字楼也都像住宅一样,切成了100平方米去卖,特别是前几年有的小写字间,就几十平方米那样去卖,就是为了“快周转”,那个时候,

行业一直是这样一个生态。

实际上,这一两年,“快周转”的营销已经走过了它的最高峰,已经开始下滑了。相对来说,现在一些产业园区、大型购物中心不追求“快周转”的地产模式越来越多,所以我们整个公司也基于这样一种情况,把自己的定位由代理公司变身成为地产综合服务运营商的角色。

济南市场逐渐开放

我们从2005年来山东做项目了,那个时候济南市场大部分都是一些本土的企业,慢慢地逐步经历了一个外来开发企业、外来品牌为主导的过程。刚开始的时候,外部来的

开发企业拿出的都是一些中端产品,而这几年,各个品牌旗下一些最高端的产品线也陆续引入到了济南,这样的趋势很明显,这本身也是从内向的市场逐步变成开放的市场,产品也从以中端为主导慢慢形成全体系的比较完善的产品市场。

产品是在不断丰富完善的过程,实际上这背后对应的就是客户需求的丰富化、多元化。最初的时候,济南都是以这种本土的客户首次置业为主,而且那个时候,整个产品结构上也是非常单一、趋同,现在随着整个社会的发展,城市人口规模也越来越大,其带来的整个客群的需求非常多元化。

今年以来的一个变化还有,投资性群体减少了很多。投资客户入市最大的动力就是在于房价的上涨,因为房价上涨比较快,他们不动产的估值会越来越高;但现在这几年,实际上从2019年到现在,济南的房价已经非常稳定了,其实这是投资性群体减少的最客观表现,从另外一个具体情况看,现在调控措施上,限购限贷,也对投资性群体带来了影响。总体来说,我觉得,只要这个市场有自己客观真实的需求,都应该都算是健康的,只要不是理财性的投入、投资性投入,尤其是短期炒作性的投入,我觉得都是健康的需求。

今年的状态,其实从全年的数据盘点来看,还是不错的。我觉得最理想、最健康的状态是,成交量非常好、价格非常稳定,从今年的情况来看,我觉得2021年就属于非常典型的成交量非常好、价格非常稳的一年,这是最理想的。大家有买房的热情,也有成交的积极性,同时房价又非常稳,房价一稳,就没有什么投机需求。

在调控机制下,延续这种情况是大概率。接下来另外一个趋势就是保障性住房产品供给会越来越多,这是非常重要的一个变化。保障性租赁住房作为“十四五”的一个重点,济南前期土地出让基本都已经占到商品房拿地面积的10%了。

(建议美、德)配置策略。

对于一般投资者配置金融资产方面,可以根据自身风险偏好与生命周期,满足流动性前提下采取不同投资策略,结合短期目标与长期规划进行有针对性的组合配置。

目前全球股市波动加大、分化明显,主要国家无风险收益率有所上行。而中国国债市场保持韧性。一般投资者可选择公、私募基金和FOF产品、结构性存款,以及理财产品和相关需求保险等资产的配置。对于投资者关注的基金投资方向,可考虑基金公司治理结构、整体规模与投研优势,及基金经理投资风格稳定性等因素,另外单只产品规模不宜过大(指数基金除外)。可把握具有长期赛道优势的科技、制药、消费方向长期持有;短期新能源、半导体有估值回归压力,可通过定投方式投资持有。

驾乘体验上来了 一天售出近20辆车

新能源汽车越卖越好



乾城集团4S店群负责人 刘天涛

经过多年的磨合,消费者终于认可新能源汽车了,这几年,新能源汽车越卖越好,而且越来越“贵”了

◆导报记者 杜杨 济南报道

●时间:10月5日
●地点:比亚迪乾盛4S店
●受访者:刘天涛
●年龄:40岁
●身份:乾城集团4S店群负责人

正值“金九银十”,不少消费者会选择在此时选购一辆新车,而在今年国庆小长假期间,乾城集团乾盛4S店也迎来了开门红:门店日销量接近20辆,为“银十”开了个好头。

坚持多年,乾城集团4S店群负责人刘天涛见证了新能源汽车从“高级三蹦子”到“功能产品”的转变。而坚持总有回报,现在的新能源汽车备受市场认可,按照他的说法,就是“越卖越好,而且还越来越‘贵’了”。以下为刘天涛自述。

坚持终获认可

国庆节期间,我们乾城集团各板块负责人,都要深入各门店,跟员工一起坚持在一线工作。

说到坚持,其实从去年年初开始,小到我们集团,再到国内新能源汽车领域,甚至大到整个国内的汽车行业,大家都在坚持。我记得当时一天只有一两个客人进店,销售人员闲得发慌,后来我们还开通了直播卖车,结果围观用户只有个数,多半还是亲友。

而说到新能源汽车销售领域,坚持其实并不容易。一开始,很多消费者、同行,甚至包括我们自己,对新能源汽车的认知,要么是近百万元一辆的“极客玩具”,要么是高级版的“三蹦子车”,补贴后数万元就能买一辆。卖这些“高级三蹦子”有前途吗?这是所有人的疑问,所以整个行业坚持下来的并不多。

但坚持总有回报:今年10月1日当天,仅乾盛一家门店,就售出了近20辆新能源汽车!我如果不坚持到一线,集团如果不是坚持一直从事新能源汽车销售,恐怕就无缘见证如今的火爆程度了。

除了见证这次销售的“开门红”,近半年来,我还接触了不少同行,甚至有比我入行还早的资深汽车销售人

员,都对新能源汽车竖起了大拇指。这也让我意识到新能源汽车真的有可能,真的代表了行业的未来。

此外,我还认识了不少新车主,不少车主家庭的第一辆车都是奔驰宝马等豪车,第二辆车很多都选择“汉”“唐”等车型,而这些车型的售价往往还高于主流合资品牌。

从三五万元的“高级三蹦子”,到与主流合资车型比肩,我觉得这几年的坚持,值了。

消费者较注重体验

这几天结识的新车主中,给我留下印象最深的是一位医生,他选择了比亚迪海豚。那么,为什么要选择这款车呢?他告诉我,新能源车开起来很安静,跑起来很轻盈,也不需要过多的维保,用起来省心。

这让我感慨万千,因为就在几年前,我们与消费者交流,大家问的问题不外乎节约、续航等,当时很多新能源汽车单品都集中在补贴后三五万元的价位,所以,也没有多少车主关注驾驶体验。

经过多年的磨合,消费者终于认可新能源汽车了,不再纠结于能跑多少公里,以及一公里行驶成本大约是几分钱,消费者终于认可新能源汽车是一类智能、高效的功能产品了。

其实,也不仅仅是比亚迪,现在的新能源汽车在三五万元这个价位区间的单品也不多了,可以说这几年,新能源汽车越卖越好,而且还越来越“贵”了。

跟同事沟通,大家也觉得现在的消费者更注重新能源汽车带来的体验;而除了安静、轻盈的驾驶体验,消费者还对汽车缝隙等加工工艺、车内布局、用料,以及车内的气味等乘坐体验,都有更高的要求。

新能源汽车的驾乘体验上来了,但还有另一方面的体验跟不上,那就是充电问题。现在不少小区缺乏充电设施:老旧小区安装不上充电桩,开放式小区充电车位总是被占,公共停车场的充电桩也很有限。

过去短短几年,新能源汽车迎来了可喜的转变。我相信,未来一旦这些设施布局的短板补齐,新能源汽车行业还会有更进一步的发展。

新闻同期声

山东:国庆假期高速公路充电量创新高

据新华社电 7日从国网山东省电力公司获悉,10月1日至6日,该公司充电服务网络充电量累计达666.20万千瓦时,同比增长46%。其中,城市内公共充电站和高速公路快充站充电量与去年同期相比分别增长136%和79%,均创历史新高。

据介绍,自2010年以来,国网山东电力开展充换电技术研究、装备研制和充电网络建设,截至今年9月30

日,共建成公共充电站1642座、公用充电桩7277个。

据国网(山东)电动汽车服务有限公司总经理张健介绍,公司针对电动汽车充电使用率高的高速公路快充站进行了扩容。截至今年9月30日,公司运营的高速公路快充站达193座、充电桩933个,充电桩数量同比增长10.15%,有力保障了新能源汽车绿色出行。

(陈国峰)

人民币资产具全球竞争力

<<上接1版

对于民众关心的楼市而言,实际上,中央提出的“房子是用来住的,不是用来炒的”这一定位已经非常准确。目前调控的核心目的,是为了房地产发展更健康,防止房地产泡沫破裂引发经济衰退及金融风险。我认为,现在很多城市房价基本都已经稳住,现阶段调控是让房价比较平稳地“软着陆”,预期未来房产价格不会大起大落。

资产配置规划应尽早

从全球资产回报看,中国现在仍是较好的国家之一。目前,国内经济稳健发展,社会环境稳定并且利率较高,人民币资产中长期看具有全球竞争力。不过,随着经济体量与债务体量扩大,经济增速会逐步



中银财富管理专家、中国银行总行级投资顾问 张伟

放缓,利率会逐步走低,建议尽早综合规划资产配置方案。

对于资产配置,应以不同市场之间与类别资产之间的配置为主。针对高净值客户,我建议,可优先考虑搭建家族信托架构。其意义在于从框架内实现了财富的管理、风险隔离和正向激励的分配原则与传承

目的。在金融产品选择上,可首先考虑有较强实力机构发行的全委委托、私募定制、利率产品,以及量化、固收+、FOF产品,策略方向涵盖了固收、股票多头、市场中性、CTA等。另外,需考虑符合自身需求的保险与黄金资产等对冲风险的产品及全球资产