



2011上海联排别墅“双料冠军”解密(一)

2011,长泰东郊御园领冠全城,凭什么?

定位精确,超高性价比深获改善型买家强烈追捧

2011年,谁创造了上海联排别墅销售面积和销售套数的第一名?谁创造了一天销售一套联排别墅的佳绩?

也许很多业内人士知道,但是更多的百姓并不知道答案——长泰东郊御园。

分析长泰东郊御园热销的原因有很多,但是其中最让人值得回味的就是这个楼盘的超高性价比,几乎近1:1的赠送面积,想客户之所想,超大的空间感、合理的价格为改善型买家提供真正适合他们的好楼盘,完全符合他们一步到位的置业需求。

【回顾】

2011年,将近300套联排别墅的销售佳绩?对,这就是长泰东郊御园创下的奇迹。从2011年元旦开盘,售楼处大排长龙;三月在调控政策下率先打破市场观望,一路热销,上半年又一次取得销售面积和销售套数“双冠军”,可以说撑起了浦东别墅的半边天。2011年9月,买家对长泰东郊御园的热

情丝毫不减,数百组客户挤爆售楼处已成习惯,我们或将见证又一个奇迹。

最终,长泰东郊御园全年名列上海别墅成交TOP榜单第一名,以近5万平方米的总销面积,近300套的销售套数勇夺销冠,获得上海联排别墅“双料冠军”称号(出自CRIC统计数据)。

【解密】

长泰东郊御园拿什么获得改善型人群青睐?

符合一步到位标准

2011年,长泰东郊御园以全年的销售面积和销售套数双料冠军赢得市场的强烈认可。

自2010年开盘以来,长泰东郊御园凭借着产品丰富的空间层次和充分延展的使用面积备受客户好评,新政之下,发展商更是推出了社区核心位置的楼盘,一些前期没有抢到长泰东郊御园的置业者纷纷表示:“此次机会难得,需果断出手,好好把握。”

2012年,长泰东郊御园将会以什么样的产品回馈客户?长泰东郊御园凭借什么标准成为很多资深买家“一步到位”选购房源的首选?

改善型置业也是刚需

2011年,尽管整年都在房地产调控,大多数楼盘也都受到影响,销售进程减慢,但是位于浦东的长泰东郊御园却没有受到调控的任何影响,一年创下近300套的销售佳绩。

分析其原因,这个楼盘为改善型置业者提供了性价比最高的解决方案。周先生全家的话代表了很多业主,“购置长泰东郊御园,我们是为了自住的。在市中心有套公寓,但是一直很挤,想要大的空间进行改善型换

房。孩子的出生让我们的改善型置业需求变的非常急迫,对于我们而言,改善型置业也是刚需。”

从陆家嘴开车经过杨高南路延伸段到长泰东郊御园,仅仅花了半个小时左右。而据了解,作为上海轨道交通“新四线”之一的地铁16号线去年8月就已经动工,预计2012年底通车。而18号线的交通利好也不断传出,18号线更有望在2015年前通车,未来的长泰东郊御园将出现双轨环伺的交通体系。这些都意味着长泰东郊御园作为第一居所的条件越来越成熟。

改善型置业要一步到位

长泰东郊御园自开盘以来,就一直受到改善型置业者的追捧,积累了大量的人气和极好的市场口碑。实现了很多在市中心有套公寓房,却一直怀揣着“别墅梦想”的精英人士的理想。对于他们而言,长泰东郊御园不仅能实现他们买别墅的梦想,项目阔绰的赠送面积更让未来的生活十分美好。

长泰东郊御园一对业主夫妇的观念代表了很多人的想法,“现在买婚房不能像以前那样还想着梯度式换房的理念了,因为房产税和限购资格,换房成本变得越来越高。我们夫妻就想着一步到位买个有天有地、有

花园、空间够大的别墅,对比之后,长泰东郊御园的方方面面让我们都十分心动。”

长泰东郊御园的空间感非常适合做婚房,在样板房就可以看到其空间改造性很强,仅仅拿地下室举例,影音室、棋牌室、运动室、SPA房等多种可能性都让婚后生活更加丰富。

空间、价格也要一步到位

空间感的丰富性是决定居住者需不需要换房的重要原因。长泰东郊御园的全明阳光地下室、赠送的大露台等等都已经成为绝版的“赠送空间”。

一踏入长泰东郊御园的样板房,6.4米挑高的餐厅方正大气,极富大宅风范,现场售楼处介绍说,业主甚至可以根据自身的喜好隔出一个书房,这样还可多一个功能空间。顺着楼梯来到地下室,长泰东郊御园的地下室有别于其他项目,特色鲜明,为全明地下室,面积足够大,而且南北通透,生活的功能性很强、舒适性极佳。

同时,价格的优势更是直接吸引购房者的直接原因。我们算了一笔账,长泰东郊御园在售主力户型189平方米,加上赠送面积后达到330平方米,总价为400多万,折算后的单价每平方米也仅仅一万多。而这样的折算价,其实和郊区的普通公寓差不多,甚至更低,获得的品质感和尊贵感却完全不同。

而且,330平方米的使用面积所有承担的房产税仅仅为189平方米,这就意味着对改善型置业者,长泰东郊御园实现了购买者“用较少的房产税支出换取更大的生活空间”,将来房屋使用的性价比很高。

项目利好

轨交16号线首列车上半年交付

据本报2月21日A7<民生>版报道,总共46列(138辆)轨交16号线列车,目前正加紧制造,首列车力争上半年交付调试。

轨交16号线从龙阳路到临港新城,全长达58.96公里。16号线在国内地铁中首创了横排座椅,类似火车座位,让乘客与车辆运动方向一致。

此外,16号线列车的最高时速能达到国内地铁最快的120公里,跑完全程只要半个多小时,比现有上海地铁最高80公里时速,快了一大截。

动态信息

一天一套!现场销售火爆!

我们上周末踩盘的时候,赶到长泰东郊御园,发现数十组客户在看房,而从销售人员口中得知,上周就已经成交了六、七套房源,基本达到了一天一套。

而现场和几位购房者聊天,他们有的是听朋友介绍这个楼盘是2011年的冠军楼盘,特意来看看项目的优势;还了解到近期开发商为了庆贺项目荣获2011年的销售面积和销售套数双料冠军,特别推出为数不多的小区最核心位置的优质房源来回馈客户。“同样的价格,产品却重新升级,对于我们来说无疑是最佳的出手时机。”有客户直接表示。

专家建议

2012年买房更讲一步到位



近日,媒体都在报道楼市小阳春的消息,而根据网上房地产的销售数据,春节之后,一些刚需楼盘和改善型置业的楼盘取得不错的销售成绩。这是不是在预示着,2012年,楼市已经摆脱了去年底的阴霾?

刚需、改善型产品依然坚挺

经过调查,两类楼盘在当前的市场中取得较好的销售成绩。首先就是超高性价比的刚需楼盘;其次就是改善型置业的自住需求。去年,严厉的楼市调控让很多改善型客户止步,继续等待在比较差的居住环境中。而当他们看到,在

低迷的市场中,居然有一些改善型楼盘取得令人侧目的销售佳绩后,就实地楼盘,并跃跃欲试。

把握良机,珍稀购房权

尽管楼市出现“蠢蠢欲动”的迹象,但是国家对于调控的决心明显可见。打击投机性需求将成为全国楼市今后的主旋律。

因此,对于绝大多数首次置业和改善型客户而言,买房早已进入一步到位时代,选择能够长期拥有且成长价值突出的产品尤为重要。一步到位就能尽量避免换房带来的房产税、房屋交易税等

各种交易成本及房屋使用成本。

无论是自住客还是投资客,都需珍惜自己的购房权,及时出手合适的项目,才会有更多惊喜出现。

改善型置业讲究一步到位

一步到位置业既要看楼盘的品牌品质和便捷的交通,更要看楼盘的成长价值和现在的规划。而检阅一个楼盘是不是“一步到位”的好楼盘,有一个很简单的道理。那就是这个楼盘是不是有很多人关注,有没有很多人出手,“群众的眼睛是雪亮的”。研究楼盘现在和前期的销售数据非常重要。