

象屿:调控当下心沉不再

地产评论员 陈静黎

售楼处被砸

象屿郦庭位于宝山区一二八纪念路和新二路交界处,总建筑面积7.8万平方米。

2012年3月3日,数百名业主聚集到象屿郦庭售楼处,砸毁了售楼处的沙盘和模型,并将花圈摆在售楼处前台,控其在销售过程中有意欺瞒变电站规划一事。

据“讨说法”的业主称,该变电站早于2007年便已规划,而开发商拿地是在2009年,不可能毫不知情。但在楼盘销售过程中,对规划中的这座变电站,不但在沙盘和合同中没有任何标示,售楼人员也从未给予口头提示。

3月6日,笔者以购房者身份来到象屿郦庭售楼处,发现之前被损毁的沙盘已被红布遮盖。在整个看房过程中,销售人员始终没有主动提及过项目附近的变电站规划以及目前的纠纷。笔者在离开前干脆直接问及变电站一事,销售人员的答复是,该变电站在开发商的拿地范围之外,他们没有告知义务。

而对于购房者退房退订的要求,据市民透露,象屿地产显得相当强硬,且始终没有直接面对购房者,而是让其销售代理机构出面调停。



■象屿郦庭:2012年2月,开发商促销活动,原本26000元/平方米的价格卖到21000元/平方米,直降5000元,最低的时候甚至达到过19500元/平方米。降价后去化将近一半房源,但也触怒了前期业主,要求开发商做出差价补偿。

惹怒业主

根据网上房地产的数据显示,象屿郦庭的销售情况在调控大潮之下并非一直稳定。

2011年8月,象屿郦庭第一次开盘,一共推出170套,去化了近160套,成绩非常不错,但是2011年10月,象屿郦庭第二次开盘,一共推出338套,结果只去化了42套。这两次开盘的均价均在26000元/平方米。

2012年两会结束之后,房地产市场调控绝不会放松的信号已非常清晰,几乎所有的开发商都意识到,要回笼资金,只有把房子快速卖出去才行。

于是2012年2月第三次开盘,开发商开始大搞团购促销活动,原本26000元/平方米的价格卖到21000元/平方米,直降了5000元,最低的时候甚至达到过19500元/平方米。

这次团购降价活动是相当有效的,一下子去化了近一半房源,但同时也触怒了前期以26000元/平方米的价格购买象屿郦庭房屋的业主。

这些怒气冲冲的业主成立了维权小组,通过各种方式同开发商进行交涉,要求对差价进行补偿。

据象屿集团销售人员称,在3月3号的维权活动中,除了有因象屿集团欺瞒变电站规划一事要求退房退订的业主,也有相当一部分的业主是为了要求开发商补偿差价的。

跑量后患

但这种纯粹以营销手段撬动的成交,如果没有过硬的产品价值支持,必然暗藏诸多后患。

据同策咨询研究中心总监张宏伟称:对于高速周转类型的企业,它们以通过摊薄单个项目利润率,追求整体市场利润总额的方式在过去一段时间内“跑量”,基本上跑赢了当前低迷楼市的大势,使得自身的销售业绩基本上处于市场领先地位。

有媒体报道,其实现在很多开发商的项目因为降价都卖得不错,只是一遇见老业主,他们必须躲躲藏藏,而卖起降价房源的时候甚至要偷偷摸摸,就怕老业主知道了聚集起来闹。

一向低调的象屿再也低调不起来了,一向稳健的象屿也开始如履薄冰。

业内人士评论,尽管象屿郦庭现在有些焦头烂额,但在房企“资金为王”的当下,相信接下来的降价策略还会一直坚持下去。



小结

象屿

一直以来,象屿地产都以低调示人,几乎看不见任何炒作和负面新闻。但是覆巢之下无完卵,楼市严厉调控的今天,关于象屿地产的负面消息不断被媒体爆出,这让象屿显得有些焦头烂额。



全新改版

新民晚报 新民楼市2012

百万大报 最懂购房者