

精品路线能否打破楼市僵局？

□ 地产评论员 孟子琼 陈程

上海楼市似乎正在陷入僵局。刚刚过去的假日房展会上，“招保万金”等一线房企睽违许久后再次露面，在坚持价格不让步的同时大打精品牌。再度回归的精品意识能否打破楼市现在的僵局？

四月市场综述：透支后陷入疲软

今年3月楼市集中成交放量之后的疲软，正在逐渐体现。

上海搜房数据监控中心统计，2013年4月上海市商品住宅共成交7290套，环比3月下跌42.52%；总计成交面积90.28万平方米，环比同样下跌41.30%。进入5月，第一周（4月29日-5月5日）新房成交16.82万平方米，环比上周再跌29.12%。

克而瑞上海机构研究总监薛建雄认为，相比去年同期，今年4月的新房成交量提高了近5成。成交量环比较大幅度的下挫，并非市场主观因素造成。在“国五条”的影响下，3月份的集中入市造成了短期内高成交量，然而随着这种恐慌性购房行为的逐渐退却，购房者心态回归，4月市场出现的缓和属于非常正常的现象。

对于近期房价的走势，薛建雄表示，预计下周开始成交量就会逐步回升，价格不会发生太大变化。总体来看，四月份的上海楼市呈现出了“缓和过渡”的行情，但市场上还是弥漫着浓浓的观望意味。

4月成交面积

单位	万平方米	环比	同比
商品住宅	90.29	-41%	48%
公寓	79.28	-42%	53%
别墅	11.01	-36%	18%

4月成交均价

单位	元/平方米	环比	同比
商品住宅	23914	4%	6%
公寓	23093	4%	4%
别墅	29831	8%	20%

数据来源:同策咨询研究中心

出路

审题

现场直击房展会：精品房源领风骚



如何才能打破目前楼市的僵局？房企在“假日房展会”上的表现也许可以带给我们一些启示。本次房展会上，诸多房企不约而同选择了“轻折扣、重品质”的“精品”路线，从现场的反馈来看，人气相当旺盛。

此次房展会中，一线房企大多锁定刚需项目，而其中的精品刚需房源更是成为了关注的焦点。

从房展会大厅入口进去，右手边就是远洋香奈的展厅。从现场情况来看，有人看沙盘，有人咨询置业顾问，气氛十分活跃。该项目策划经理陆俭告诉笔者，“不能说没有受到政策的影响，但是相对改善型置业较小。”令人意外的是，该项目距离去年9月首开盘至今，价格已经上涨了25%，这样大的价格涨幅，依然有不少购房者愿意为之买单。原来，在多数项目打折降价促销的时候，远洋香奈却从产品升级着手，将之前的毛坯房升级为精装送地暖，从普通刚需转而走向精品刚需路线，以抢占市场份额。另外，与该项目同处1

号线富锦路的招商海德公馆，由于得房率较高而总价相对低于板块内的同等水平项目，也受到了不少的关注。

甚至可以说，这次房展会，几乎成为了精品刚需项目的主战场。

由于改善型需求在此番调控中“躺枪”，受整体环境的影响，项目销售难度增加，有项目打出“立减30万”“买房再送面积”等旗号，依然收效甚微。反之，一些精品型改善项目虽然折扣力度在减弱，但受益于项目品质，大盘转冷中仍人气不减。一位项目负责人告诉笔者：“购房者很聪

明，并非大减价就能吸引他们，项目要卖的好，需要做到客户的利益最大化”。

此次参展的明园森林三期的涵翠苑，虽然展区不大，却吸引了不少人驻足。涵翠苑打出的学区房和大宁国际社区板块的概念对意向客户的吸引十分明显，大宁国际幼儿园、小学是项目对口的教育配套，满足了改善型置业对于教育资源的需求，而国际社区的高端定位也成为了不少顾客相中该项目的重要原因。同样，笔者观察发现，在银河丽湾的展览区，置业顾问一直在忙碌地发楼书、登记客户、介绍项目，现场人气旺盛。银河丽湾在房展会上仅打出了购房享受9.8折的优惠，但项目的整体定位和未来该板块的升值潜力依然吸引了不少崇尚现代生活的购房者。现场负责人孙显告诉笔者，“对人流量比较满意，跟之前预计的差不多。”

从房展会上释放的信号可以看出，房企从“以价换量”的思路转向“以质换量”，严守产品质量关，以精品求生存，将会成为调控时代下的主流“生意经”。

破题

精品救市 性价比是关键

注重品质、力求精品救市的路线，能否行得通？

克而瑞上海机构研究总监薛建雄认为，虽然调控政策使得购房者会更多关注那些成熟、高品质的楼盘，但对于刚需购房者来说，买房已经是尽全力而为，因20%税率的存在而去购买更贵的房子的可能性并不大。

因此，如何处理好成本增加与品质提

升这一对矛盾，将是新精品路线能否走下去的关键。在保证合理总价的同时尽量提升楼盘品质，从而突出楼盘本身的性价比，会是开发商着重考量的问题。

提升楼盘品质，并不是不计成本，不计后果地做精品。曾几何时，提到高品质楼盘，“绿城”几乎是被提到最多的名字。但由于对产品理想的过分追求，牺牲了开发速度和利润空间，导致绿城成为了调控

中的直接受害者。

经历过风雨的开发商，对于精品的理解和把握，已然更进了一个层次。

以盛世御珑湾为例，其350万元左右的总价在新江湾城可以说非常“接地气”。但项目高达20-30%的面积赠送率，足以让原本的户型分割实现功能性升级。这种通过高附赠的设计而体现出的性价比，正是“精品”路线的最好体现。

楼书不会告诉你的真相

第29期《地产品》火爆热销！

本期特别惊喜，随刊附赠五本号外：

《五一房展会人气楼盘》、《中建大公馆：上海的荣耀与优雅》、《富力湾：引爆全民度假STYLE》、《瑞虹新城·臻庭：十五年光荣与梦想》、《远洋·香奈：雕刻生活》。



本期热点

上海音乐厅

著名作家陈丹燕在《地产品》为大家讲述“建筑与人生”，书写那些沉寂角落的古老故事。

再探真如 雷声大雨点小

两年前，真如地块动工寥寥；两年后再探真如，这次真的动了吗？

关注《地产品》官方微博、微信，更多价值等你发现！

机场书店、东方书报亭、各大便利店等均有售 直达沪上各大银行、高端会所、4S店等

Classic地产品 021-54048951