



本期特别策划

降价并非数字游戏

“以价换量”在目前的楼市中几乎被认为是开发商快速去化产品、回笼资金的最有效途径,但在降价项目的市场表现中你会发现,降价并不一定均指向“成交大增”。

降价不是一道易解的数字题,纯粹数字概念上的降价并不一定激发成交,更有意义的降价应该对于高性价比产品的坚持,和对高受众到达率的把握。

如果非要降价视作一个数学课题,那么也一定是比值,而不是绝对值,而这个比值就是性价比。看诸多降价热销楼盘,无不是在性价比上得到了客群的认可。

只给人数字意义上的降价,缺乏消费者对于产品价值的认同,自然无法激发出市场的购买热情。更甚之,将降价视作弱市之下一个吸引眼球的噱头,则更会得不偿失,毕竟只在瞬间吸引眼球的多被定义为“花瓶”,内外兼修的才可称为实力。

降价必然引发热销的充要条件是降价“养分”的多少,是性价比的高低,同时还要注意到降价的区域“养分”——不同区域的降价有不同的效用。

去年10月份,位于嘉定主城区的龙湖和绿地项目打响了价格战的第一枪,也由此带来了板块内其他诸多项目的降价或者低开,且效果良好。但并非所有区域的降价都有市场面的积极反应。

在远离市中心、区域客为主导的一些板块,“内部消化”才是正途,希冀成交量大幅度突破,就是枉顾了房地产业根本命题。

促销跑量,成为目前很大一部分房企面对回暖行情时,抢占市场份额的“敲门砖”。没有养分的“快打快走”在短期也许效果显著,但长期而言,市场表现还得着力于产品本身。

上海楼市“银四”开局乏力 淀山湖别墅富力湾成最大亮点

超高性价比:逆转楼局的最大资本

地产评论员 许佳婷

三天小长假期间,上海新建商品住宅成交面积约2.56万平方米,同比下跌了近三成,其中,6成楼盘以零成交收尾。

尽管楼市整体依然处于颓势之中,但仍有个别楼盘表现抢眼,走出一波不小的销售高潮。淀山湖畔的富力湾·丹麦小镇,便以特价房199万的超低总价以及颇具说服力的板块优势赢得了不少购房者的关注。

据富力湾·丹麦小镇的案场经理透露,近日富力湾共迎来看房客户51组,绝大部分来自上海,其中有7组当场成交,剩余客户之中也有不少意向客户,具备不小的成交潜力。

目前富力湾推出的产品为双拼和独栋,主力户型从180平方米—434平方米不等,每种户型均附赠私属花园、车位或车库、露台等。除此以外,作为淀山湖板块内离淀山湖最近的别墅项目,富力湾在自然资源和景观资源方面具备了强大优势。景观堤岸长达2公里,与淀山湖自然水景充



分融合。

这也解释了为什么这么多的上海买家会热衷置业于此。抛开足可媲美公寓的平民价格之外,淀山湖板块的资源优势在自然资源愈发匮乏的上海也将成为绝版。随着经济中心的转移和苏沪高速的开通,淀山湖板块将迎来人口导入、交通改善、配套提升等重

大利好,自住需求也将进一步提升。

专家认为,199万元/套的重磅特价是富力湾备受买家推崇的重要原因,在限购限贷的大背景下,富力湾以远远低于同类产品的价格入市,在产品附加值上又占据极大优势,同时吸引了上海本地的自住客和投资客也不足为奇。在以后的别墅市场,像富力湾这样占据稀缺自然生态资源、倡导健康养生生活的低密度别墅,将成为购房者的新宠。

楼盘销售方也乐观地表示,按照目前的销售情况预计,在接下来的“银四”中,富力湾将呈现持续放量的走势,包括不少前期客户带来的新客户和以抄底为主要目的投资买家都将在四五月份持续发力。

上海买房呼叫中心 富力湾专线
400-635-8880转900

◎链接

公寓价买别墅

富力湾位于昆山市淀山湖镇万国路88号,目前正销售的是其一期项目,双拼面积为178平方米—184平方米,最低特价199万元;独栋为252平方米及434平方米,最低特价420万元。

富力湾是目前淀山湖板块社区最大的别墅项目之一,总占地超过100万平方米。该项目与上海近在咫尺,却没有限购令、没有房产税,只有淀山湖的潜力稀缺价值和洼地价值,因此为许多上海置业者关注的热点。在淀山湖乃至大上海别墅市场,富力湾的销售业绩始终排在前列。在2011年,项目销售便达186套,基本隔一天卖一套。

该项目外临淀山湖,内拥渡城谭;坐拥4.2公里沿湖线,其中沿湖景观堤岸长达2000米左右,将上海最大的天然淡水湖泊——淀山湖私享。据介绍,富力湾着力打造的是一个富有文化气息的别墅社区,使业主可以纵览淀山湖一线湖景,享受五星级皇家私人会所,开启一种全新的别墅度假生活。