

高价盘有冷有热

购房者相信“一分价钱一分货”

标杆价值

地产评论员 冯燕

2012年3月,宝山以17.07万平方米的成交总量继续领跑全市,单区垄断了全市超1/5的份额。纵向比较,3月宝山区商品住宅同比增幅达1.8倍,并创下去年至今销量新高。整个3月供求比为1:1.26,而去年整体的供求比则为1:0.83,供大于求的状况已被改变。

其中大场板块从去年12月以来一直呈现零供应局面,同策咨询研究中心分析师许之静认为,目前大场板块的新房市场主要依靠金地艺境城和另外一个楼盘来支撑,同时,一些开发较早的大盘项目,还有新房源推出,因此,整体价格走势从去年第四季度以来尚属较为平稳。

网上房地产数据显示,目前在大场板块,金地艺境价格属于区域高价,但成交却属于逢推必热销。截至4月24日,金地艺境住宅可售套数仅为51套,而其从2011年7月开始,已分别推出了1501套住宅房源。

金地艺境作为区域高价,却依然热销,与其产品特色有关。去年,金地艺境的赫石系列一经面市,就引发购买热潮,其也就此成为区域内产品标杆,而作为标杆,其产品的投入、创新、人性、精雕细琢都是其他同区域普通产品所不能相比的,这些性能会反映在产品价格中,但却丝毫不会降低了其高性价比的特质。

地王价值

自三月以来,豪宅降价引发市场集中成交。而对于区域内的地王项目而言,项目本身的高土地价格对降价会形成一定影响,由此几乎不可能成为区域低价,但是否就没有了性价比优势呢?

“高端项目因为地价成本本来就很高,如果再大幅折让,甚至低于成本价抛售,你能期望开发商怎样用心地打造产品?”新聚仁机构品牌中心总经理沙立松如是表示。

而汉字地产市场研究部经理付伟则提供了另一种考量,在他看来,衡量地王项目的性价比应该“跳出”区域概念,最简单的方法是和市场上的同价楼盘作比较。如果楼盘在居住品质多数方面能够占优势,就说明性价比高。

在新江湾城,地王项目有均价高达12万元/平方米的成交,而另一早期项目均价则在27000元/平方米左右。地王项目所具有的产品优势,并不会因为高价而消失。

在松江某楼盘,一位销售人员对于自身产品的价格三缄其口,据了解,该楼盘的定价一定要在区域内另一地王项目开出价格后。

高价效应

“和我们购买任何商品一样,性价比高并不等同于廉价。”付伟如是说。在他看来,在楼盘定价中,即使同一小区,价格也经常会因产品定位、朝向位置、环境干扰等因素而相差许多。同一区域仅仅只能说明地价水平相当,所以,若要比较楼盘性价比,单比较价格是有违市场规律的。

去年的降价潮源于嘉定,而位于嘉定的风荷丽景却一直保持价格坚挺。据鼎申置业发展有限公司销售经理徐晶超表示,项目目前已经是嘉定最高价,但项目自身的地理位置优势和产品优势使开发商对于高价依然很有信心。

在理性的市场中,价格应该是价值的真实反映,高价值的产品自然会有高价格的效应。而毋庸置疑的是,目前的房地产市场正在回归理性。



购物时,人们往往会“货比三家”,一定要找到相同的产品价格更便宜的那一样,才算合适。这样的风格发扬到购房时,相同的选择也会发生——同区域的项目哪家便宜哪家就是高性价比,就选哪家买。事实上,这是一个基于“同区域产品性能一定相同”的假设而得出的不合理结论。很多时候,一分价钱一分货在房地产市场上也有其合理性,特别是在目前的市场环境下。

[调查]

样本 风荷丽景 同区域以稀为贵

“我们的产品有六层带电梯的叠加,和四、五层的平层、叠加户型,平层在110-130平方米,叠加在200平方米以上,此外,小区还有联排尚未推出。至于价格,目前,我们6层电梯的产品价格在19000/平方米,叠加则在25000元/平方米。”风荷丽景的销售人员告诉笔者。

参看相关数据,三月末嘉定区的房价均价在14000元/平方米左右。对于风荷丽景的房价,其销售人员也毫不讳言,“我们几乎是嘉定最高的价格。”而这样的高价一直都较为坚挺。

要想理解这样的高房价,必须理解嘉定新城。

资料显示,嘉定新城立意于新都市主义的生态宜居新城的打造,而约三个人民广场大的远香湖是其核心。作为嘉定区新的行政中心,远香湖整合了高端的城市服务功能。

而风荷丽景的东面就是远香湖主湖区,此外,其销售人员还向笔者表示,风荷丽景的低密度住宅在嘉定绝无仅有,甚至会绝版。

“和嘉定高耸的公寓建筑不同,到了风荷丽景,会有一下子轻松下来的感觉。”一位购房者如是表示。据了解,很多选择风荷丽景的客户看重的是其环境,适宜养老、生活,而教育因素亦有。

风荷丽景与地铁相距大概3公里左

右,销售人员却表示,这样才可以“闹中取静,我们的客户大多选择自驾。”

样本 中星美华村 只有高价是不够的

位于长宁区的中星美华村是中星集团市区高端豪宅公寓的代表,优越的地理位置使其一度被看作城心高档豪宅的代表,但是其黯淡的销售业绩却与其所定位的豪宅地位相差甚远。

在紧贴内环线外侧近中山西路虹桥路口,4幢平面呈椭圆形的高层住宅很容易吸引过路人的注意,外型上可能很少有人会将其与住宅社区联系在一起,乍看之下很多人都以为是商业办公楼,前期踩盘的时候笔者也时有走错。

来到售楼处,富丽堂皇的售楼大厅里稀稀落落地站着几个售楼人员,虽然是周末,但是整个大厅除了穿着正装的销售人员之外并无任何看房者,显得颇为冷清。笔者以购房者的身份提出了看房的要求却被销售人员一口回绝,原因是看房需要提前预约。

据悉,虽然中星美华村推出的是“高品质精装”公寓,但是由于其单价已经比同区域楼盘翻了将近一番,价格让很多购房者无法接受。

在中星美华村的业主论坛上,笔者发现,有业主抱怨项目7元/平方米/月的物业费太过昂贵,也有业主抱怨精装缩水严重,由此看来整体接受度似乎不高。



付伟

汉字地产
市场研究部经理

地王项目贵在哪里

楼盘性价比比拼的不是价格,而是房子的居住品质。居住品质包含许多参数,比如建筑质量、园林绿化、配套设施、户型动线、装修交付标准、物业管理、开发商品牌等等。地王项目一般比周边楼盘要贵,不是因为拿地成本高,而是其市场定位和产品规格本身就比较高。

就性价比参数的重要性,需要因人而异。比如有人可能更在意实用性,有人可能更在意舒适度,需求不一样对同一参数的感受就不同。但是有一项一定是需要着重考虑的,那就是开发商品牌,因为几乎其他所有参数都和开发商的实力、信誉、经验密切相关。

建议购房者在挑选楼盘时,首先锁定自己的预算,然后在众多楼盘里选择自己认为品质最满意的那个,而不是循着价格低去买。



沙立松

新聚仁机构
地产研究院副院长

低价产品 未必高性价比

很多时候我们会说刚需只是针对那些中低端的消费者,但其实中高端客源有刚需,这些客户当中也有很多刚性需求,当下很多豪宅项目的成交都是这批客户产生的。因此,“豪宅也刚需”这个命题也是正确的。

低价的产品高性价比的比例会多一些,但并不意味着低价产品就一定高性价比,近期很多项目纷纷以高折扣迎合市场,得到了市场的青睐。但如果这些产品在降价的同时大幅调低产品配置,这样的产品性价比也高不到哪里,“便宜无好货”的俗语在这里同样适用。