

“金九银十”盘点 | 热销项目解读

# 卖得火！ 低价不是唯一理由

地产评论员 冯燕



低总价楼盘成为楼市成交的绝对主力，给人带来了“价格决定论”的错觉。

《新民楼市》调查了多个市场上颇受欢迎的楼盘后却发现，热销绝不止低价那么简单。

## 现象一 潜力刚需成交火爆

10月，成为市场焦点的是位于青浦北部区域的恒文星尚湾，开盘至今仅三周，供销比就达到了50%以上。相关业内人士表示，该楼盘热销的主要原因，在于销售价格较为低廉，目前其成交均价仅在11943元/平方米。

对此，恒文地产副总经理张祯健却表示，恒文星尚湾的热销是综合因素所致。除了价格优势，华新板块的发展潜力、价格洼地特征也非常明显。在他看来，随着大虹桥区域开发建设进入实质性发展阶段，其核心区域的辐射效应将使华新板块直接受益。

也就是说，如果简单用低总价来描述恒文星尚湾的热销，说服力并不充分。板块的发展潜力令其目前的价格显示出洼地特征。

解读：

在目前的市场中，低价并非一定引发热销。金山板块价格长期处于万元以下，但也并未吸引更多购买力。而地铁通车的消息，却使金山楼盘一时成为热点。

即使是对于有资金掣肘的刚需而言，低总价还需有板块优势。10月，除了恒文星尚湾，位于闵行浦江板块的浦江颐城成交也排名居前。在前滩规划出台后，浦江板块的热度一直没有消解。

## 现象二 中心区稀缺楼盘热销

来自五角场板块的江湾翰林在10月中旬开盘后即引来热销，推出的240套大平层以及叠加产品，在开盘期间就已售出一半左右。

该项目南面即是财大小区，东面和淞沪路相隔便是市光新村、国和新村等上世纪90年代的公房，居住人气相当足，项目最大的优势就是步行即能享受五角场繁华商圈，又紧靠新江湾城湿地公园。目前，板块内只有该楼盘一个住宅项目在售，稀缺度可见一斑。

江湾翰林的热销，显示出市中心稀缺产品的成交有时与低总价并不一定关系密切。中华企业市场部经理戴正芳就表示，“不同客群的着重点不同”，“刚需对价格敏感，因为有限

的资金只能在允许范围内选择楼盘，而中高端客群选择楼盘更强调地段，会考虑综合条件、保值增值、居住档次等因素，所以地段更重要。”

解读：

单纯从成交表现来看，有分析人士称，刚性的低总价楼盘相对比拥有好地段的产品在当年的金九银十中确实更有市场表现，这里除了价格和需求量的因素之外，还与好地段产品的新增供应和存量不足有关。但好地段产品的稀缺性也成为其热销的筹码。

## 现象三 总价给力凸显优越感

虽然对于中高端产品而言，地段因素非常重要，但中高端产品也有低总价优势。

据了解，慧芝湖花园三期嘉悦轩项目于10月12日开盘，当日推出126套，最低价28000元/平方米，户型为78-85平方米一房，95平方米两房，10月第三周该项目成交均价仅32105元/平方米，分析人士称，这一价格基本回到了两年前的项目价格。

在大宁板块内多个竞争楼盘集中推盘的情况下，慧芝湖花园给力的价格以及小户型设计，使总价处于很多购房者的心理价位之内，有消息称，项目开盘竟出现了楼市久违的通宵排队现象。

对于地段与价格的关系，三湘股份副总裁张涛也表示，“虽然目前是刚需为主的市场，但地段是永久话题，地段内总有低总价，只是区位不同，低总价标准并不一致，而同区域中总价低的楼盘自然受欢迎。”

解读：

目前的政策背景使得中高端物业面临比较严峻的局势，正因如此，其在价格上也会进行适当的调整，就像近期较为热销的尚海湾豪庭，大宁慧芝湖项目，能够取得开门红也来自于其较为理性的价格。

对于购房者而言，在支付能力允许的情况下，往往会选择自己喜欢的地段，选择地段中总价低的产品。张涛认为低总价和好地段两者之间是相辅相成的。“很多拥有300万元的购房者，会选择在中环买公寓而不会去选择外环的别墅产品”，道理正在于此。

## 观点

### 地段是择房的“精髓”

付伟 汉宇地产市场研究部经理

每个购房者的需求是不同的，对于刚性需求者而言，由于预算的制约，不得不选择低总价，换句话说，低总价对于他们而言要比拥有好地段更重要。而从房价的保值、增值性而言，地段永远是择房的“精髓”。至于低总价是否比拥有好地段产品更有潜力？从绝对角度看，这种可能性比较难，但从相对角度看，是非常有可能的，主要是由于低总价楼盘所在区域规划、区内配套等系列因素的完善，而导致该楼盘价格的升值速度快于好地段产品的价格增长率。

### 并非价格低就能受捧

罗寅申 21世纪不动产上海区域分析师

价格确是目前楼市交投能否活跃的主要因素之一。整个金九银十，刚需盘的购房比例略有提升，这说明随着市场改善性需求的前期释放，目前刚需有重回主导的迹象，但并非单方面的价格越低就能受到市场热捧。市场需求更多考虑的是项目整体的性价比。高性价比是产品品质及价格等多方面的价值结合的凸现，如以更低的价格购买好地段内的住宅房源。其实购房者并非要购买价格最低的产品，而是要购买价格最实惠、最能有优惠幅度体现的产品。

## 上海商办市场三季度回暖

近日，第七届中国（长三角）商业地产年会在上海国际会议中心召开。在此次商业地产年会上，《2012上海商业地产白皮书》正式发布。白皮书从商铺、写字楼、商业用地及投资意向等四方面对今年的商业地产市场进行了总结和展望。

《2012商业地产白皮书》中指出，住宅限购利好商业地产，近四成受访者有意转向商业投资，其中商铺投资价值认可度第二，超四成受访者投资商业地产用于长期出租，中内环间物业最受关注。

从数据反映来看，虽然说1-9月上海商铺成交套数和面积同比有所下滑，但三季度回暖态势明显。进入三季度之后，商铺的

新增供应量也有上涨态势，市场信心有所回升。

写字楼市场也已经在稳步上扬阶段，在前三个季度表现比较突出的区域是嘉定、闸北和宝山。同时，整租是上海写字楼前三季度成交的一大亮点。分析称，全球企业看好上海市场，依然是一个不变的事实。

搜房网新房集团副总经理、上海公司总经理赵彤阳表示，经过前三季度的走势，商用和写字楼市场呈现出回暖态势，随着供应量的逐步释放，后市成交或会有小幅上扬的态势。

另外，此次商业地产年会还特别颁出了多个奖项给今年最受关注的商业地产项目。（冯燕）

## 嘉亭菁苑推轨交精装现房



据悉，嘉亭菁苑将在近期推出6号楼特惠房源，以回馈客户。

据了解，该项目的精装标准十分严苛，采用进口用材与现代设计相结合，提供合理多样的面积选择、户户朝南的户型、布局合理的储物空间，配以国际品牌的厨卫设施。此外，嘉亭菁苑还将由国际知名物业管理公司世邦魏理仕提供24小时贴心服务。

作为安亭首个城市综合体项目嘉亭荟城市生活广场的住宅部分，嘉亭菁苑与整个城市综合体融为一体，从嘉亭菁苑到半开放式的商业广场贯通一条专属通道，在保证住户安全不受外部干扰的同时，更让他们“不出家门”便能把握时尚潮流。（陆晓松）

## 小上海悦庭成上月销售冠军

金丰易居 & 佑威联合研究中心监控数据显示，上海商品住宅在6月“量价齐升”，是今年以来成交最为火爆的月份，7月次之。金丰易居 & 佑威联合研究中心联席主任、佑威机构执行董事黄志坚表示，造成6月、7月“火爆”的，主要是源于市场对房地产调控政策和货币政策会改变的预判，特别是中高端买家，入市增加了“恐慌性抄底”的气氛，带动6月商品住宅市场量价齐升。

然而，相关部门“楼市调控不会放松”的反复表态，使市场的“恐慌性”情绪得以平复，中高端商品住宅市场难以持续放量。而均价2.5万元以下的商品住宅的占比总体却在上升，现况下刚需成交已经占到了绝对主流的地位。

黄志坚表示，无论市场好坏，需求客观存在，只要性价比高，区位合适有发展前景，即便在逆势下也能取得不俗的业绩，9月上市

即夺当月销售冠军的小上海新城3期——小上海悦庭的市场表现，就是进入刚需绝对主流市场后成交的典范。

房地手机网首席分析师周国荣表示，小上海悦庭是刚需盘的代表，当月开盘当月成为月度销售冠军的这类刚需盘归纳起来主要有以下几个特征：一是刚需产品且高性价比，小上海悦庭均价比周边项目低约15%左右，高性价比特征明显；二是板块价值具有很大的成长性，有诸多的规划利好，例如小上海悦庭有迪士尼、轨交16号线年底通车等支撑；三是区域生活配套的成熟度，小上海悦庭邻近已经开业经营的周浦万达广场，传统的周浦小上海已经发展成一个传统与现代交相辉映的自住热点。

据悉小上海悦庭将在近期加推一批房源，两房最低115万元起，另有三房和复式。（陆晓松）

## 朗诗·未来树推出超小三房

沪上罕有科技洋房——朗诗·未来树公开在即。从上周六开始启动全城预约。

本次活动作为朗诗·未来树的首次公开面世，特推出开盘特惠：每位意向客户只要出示十万元存款凭证办理搜房网会员卡，即可享2万抵4万的优惠，在11月2日之前办理还可额外享受总价5000元的诚意特惠。

此外，项目推出了约79平方米的超小三房样板间，创新空间设计、多层次厨房空间、九大收纳系统等深受客户赞叹。据置业顾

问介绍，实景样板房也将在11月3日对外开放。

除了空间设计的创新，朗诗·未来树作为大浦东海天湖国际住区现在唯一的住宅项目，约61平方米一房、约69平方米两房、约79平方米三房及约82平方米庭院三房均吸引了众多购房者的目光。

随着轨交16号线的开通，迪斯尼、浦东国家大飞机研发基地、上海东站等众多产业及交通枢纽的落地，奥特莱斯购物中心和万和丽笙五星级酒店等高端配套的建成，项目未来潜力不言而喻。（蔡骏）