

营销大师操盘实录

南桥新城 轨道交通的巨变 创造了楼市潜在价值的红利效应



毋庸置疑，楼市营销的两大真谛：其一：没有卖不掉的房子，只有卖不掉的价格。楼市的购买需求，始终关注的是楼盘价格。性价比越高的房子，市场购买的积极性就越高。银河丽湾秉承微利营销的定价原则，使楼盘销售走出了一根耀眼的量价齐升的热销阳线。3月16日开盘加推的一幢172平方米的46套大平层楼王公寓，实现了42套的骄人销售业绩。其销售成功的真理，就是以合理的定价，迎合市场的购买需求。在银河丽湾——银基汇的客户互动分享会上，我坦诚地说：“易居中国作为营销商，2010年与开发商签署楼盘代理合同时，开发商要求的销售均价是18000元/平方米。由于楼市严厉调控，开发商调低了利润预期，实施了微利营销的定价策略。去年5月份首期开盘时，以均价15300元/平方米的低价入市，才走出了量价齐升的热销阳线。但截至目前，尽管销售火爆，却依然没有达到两年前开发商预期的销售价格。那么，银河丽湾之所以热销，其中奥秘不言而喻，那就是微利营销得到了市场购买力的追捧，楼盘的销售价格，是决定楼盘是否受到市场欢迎的重要因素。

其二：楼盘开发销售的致胜要素：地段、地段、还是地段。也许，我们会理解，上海内环内是好地段，但我们也不要忽视，内环内的好地段价值已经体现在楼盘的销售价格之中。而我们如果再要寻找好地段，那可能就是具有发展潜力的价值洼地区域。从这个角度来看，奉贤南桥新城是符合“好地段”标准的。

众所周知，轨道交通是楼市发展的主动脉，传统的“地段”概念正随着轨道交通的延伸而发生变化。搭乘轨道交通的便利，逐渐成为购房者所能接受居住区域心理距离的关键因素。贯通市区的轨道交通，能够有效地吸引沿线区域的置业客源，继而进一步推进板块内住宅市场的开发，以及居住价值的提升。

近几年来，“轨交房”红利效应屡见不鲜，7号线、9号线、以及11号线，这些轨交的延伸覆盖，使罗店、顾村、九亭、松江新城、嘉定新城居住版块迅速崛起。同时，也让居住在城郊，工作在市区成为了可能，并能让置业者充分享受到区域发展的红利效应。

轨道交通为城郊 人口导入带来新契机

2010年末，上海轨道交通7号线北延伸段开通至顾村公园站、罗南新村站、美兰湖站，轨道交通的引入加上沪太路拓宽工程的完工，使宝山的交通出行达到了质的飞跃，也更一步引爆了宝山罗店板块的居住价值。它不仅缩小了宝山与市区房地产价格和品质的差异，也大大增强了区域人口的导入力度。不仅如此，轨道交通也为宝山顾村公园和美兰湖旅游度假区带来的充足人流和稳定消费客流。而品牌开发商的簇拥开发，使宝山成为北上海的大型居住社区，就连二手房的价格也随区域的成熟开发和人口密集导入而水涨船高。

南桥新城 “轨交”红利效应

轨道交通对楼市房价具有明显的提升作用，据CRIC数据统计分析，上海轨道交通通车前后的房价普遍增幅达到30%左右。轨道5号线延伸段成为奉贤南桥新城疏解市区人口的“输血”动脉，它的建成通车将为奉贤发展带来新的契机，也使南桥新城的板块价值得到“爆发”。目前轨道5号线延伸段建设正在紧锣密鼓推进，目前已建设至西渡站。不仅如此，南桥新城还将拟建一条快速公交线(BRT)，可通往东方体育中心，与轨交6号、8号线相衔接，成为南桥新城与中心城区连接的便捷快速通道。

南桥新城 “隧道”利好效应

连接中环线、黄浦江底规模最大、路线最长的公路隧道——虹梅南路越江隧道工程自开工建设以来，一直备受市民关注，它通车后将成为上海城市南部的“大动脉”。目前隧道东线结构施工已顺利推进至闵行境内，预计

轨道交通	板块	通车前价格(元/㎡)	通车后价格(元/㎡)	通车时间
地铁10号线	四川北路 新江湾	27000 23000	35000 30000	2010年4月
地铁9号线	松江新城 浦江镇	9400 12000	11500 17500	2007年12月
地铁8号线	杨思 花木	17500 22000	20000 28000	延伸段 2009年7月
地铁7号线	祁连 塘桥	15500 21000	21000 24000	2009年12月
地铁6号线	金桥	13000	16000	2007年12月

上海轨道交通对房价的影响(由CRIC提供数据)

南桥新城银河丽湾， 实现一步到位居住价值

南桥新城品牌楼盘——银河丽湾打造30万平方米城市综合体，生活在新城核心之上，3公里的生活圈内携诸多高端资源，水资源、绿资源、交通、商业、教育等配套设施。距轨交5号线仅一路之隔，距“上海之鱼”不到3公里。不少市区客户认为宝山的“生态+轨交”红利效应将在南桥新城再次上演，对于未来的价值预期充满信心，成为了市区客户导入置业的源动力。

3月16日，银河丽湾全新6号楼盛大开盘，推出46套172平方米三房两厅大平层，享受2万抵购房总价40万的开盘优惠，当天销售去化率达到90%。开发商还首次推出3套210平方米的四房二厅三卫的经典致臻户型，受到了奉贤及周边市区“自住+改善”型置业客户的热情追捧。刚刚过去的2012年，是银河丽湾充满传奇色彩的一年。银河丽湾在地产调控最严厉的背景下，用自身的品牌力、产品力、营销力及服务力，赢得了市场与客户认可与赞赏，更以5.64亿的销售额成为了2012年奉贤住宅的销冠。今年1至2月，银河丽湾继续去年销售的势头，新春加推房源被抢购一空，销售金额达到1.6亿。在势如破竹的销售形势下，银河丽湾依然坚持微利销售的理念，促使了众多改善型置业者和优质投资者积极地出手入市。同时，随着轨道交通的不断完善，将会给南桥新城的楼盘带来更多的红利效应。

南桥新城将“低碳、生态、智慧、宜居”的城市发展理念贯穿到新城建设的规划中，更将“轨道+隧道+生态”的叠加效应发挥极致，不断提升南桥新城的综合能级和实力，逐步显现新城人口宜居的聚集效应，为城市高端人群提供便捷、生态、舒适的安居之所。

The advertisement features a large banner with the text "Galaxy Bay 银河丽湾" at the top, followed by "购房总动员 誉满奉贤 震惊2012 再续2013" and "入选新民晚报房产事业部 ‘十大’期待楼盘". Below this is a large red banner with the text "首改之冠 36席210平米精品四房两厅 居住荣耀 加急公开". In the center, there is a yellow box with the text "银基汇VIP客户3月春季限时团购 88 折优惠 仅限10套" and "(截止日期: 2013年3月31日)". At the bottom, there is another yellow box with the text "全城热销 172平米传世三房两厅开盘 热销超9成" and "巅峰楼王246平方米四房两厅首批房源售罄, 紧急加推12套". The background shows a city skyline with several skyscrapers.

每座城市只有一个巅峰 每个巅峰只有一个世界

银河丽湾首创4D实景漫游样板房

没到售楼处，网上也可参观实景样板房
动房网：www.4dfang.com/yhlw.html

银河之音: 021-61188888 售楼中心: 南桥新城南奉公路金海路口

CITY 占据CBD | COMPLEX 城市综合体 | TRANSPORTATION 轨道枢纽 | HIGH QUALITY 高端品质 | MANAGEMENT 国际物管

投资商: 银基发展 | 发展商: 银基控股 | 全程代理: 易居营销 | 物业管理: 戴德梁行

本广告仅供参考，广告中具体确定的内容可作为购房合同附件。以上均为建筑面。预售许可证: 奉贤房管(2012)预准字000396号 有效期为二周

