



凡客的成功

原理:价格很亲民,更重要的是,其质感和极简主义同样很实用。

买房启示:刚需房也能高品质。

凡客诚品故事:2007年,凡客诚品在一边倒的质疑中诞生,对于其商业模式的吐槽让反对者坚信它走不远。短短几年,凡客爆炸式的增长让其成为了互联网商业中一支不容小觑的势力,人们惊奇的发现,虽然凡客价格亲民,但质量真的没有打折。

楼市解析:房价的高低永远是置业者最关心的话题,而凡客诚品的经济现象告诉我们,一分钱一分货的道理并不是永恒的真理,最受欢迎的楼市产品一定很凡客。

刚需最爱“经济”、“适用”房

凡客诚品自2007年创办至今,用六年的时间从电商领域脱颖而出,除了相对低廉的价格以外,其商品更是凭借着稳定的质量和广泛的适用性成为了消费者眼中“性价比”的杰出代表。在上海的房地产市场中,支撑起大多数需求的刚需群体与“凡客”们的消费理念不谋而合,即“经济”与“适用”。

房价的不断走高,让开发商之间的“价格战”愈演愈烈,折扣、赠面积等营销手段大行其道。然而开发商们的“战场”,却是购房者自己的“家园”。对于刚需购房者来说,“花

小钱办大事”是放之四海而皆准的原则,然而在拼命降低价格以吸引购房者的同时,开发商们似乎忽视了对产品质量的保障,层出不穷的质量问题使得购房者花了“小钱”,却没办成“大事”。

当下的市场中,开发商如何在产品价格与质量保障之间找到平衡,是刚需购房者最为关注的话题。

“金九银十”刚刚过去一半,上海楼市不改旺季“刚需盛宴”的本色,热销声频传。金地自在城两天去化300套、闵行嘉怡水

岸日销近8成、嘉定中信泰富又一城甚至出现价格微涨仍然去化超过90%的盛况。从以上三个刚需楼盘来看,稳定的建筑质量、舒适的户型设计、完善的生活配套成为了除价格之外最重要的制胜法宝。

即将到来的十月,刚需供应依旧火热。恒文星尚湾、中建溪岸澜庭、嘉实上城名都、佳兆业8号等刚需项目纷纷推盘。谁能够接过“热销”的接力棒,在刚需的战场为自己代言?答案一定很“凡客”。

近期楼盘打折优惠信息

■中建溪岸澜庭

折扣信息:优惠6万
物业位置:嘉定南翔
价格:毛坯23000元/平方米,精装25000元/平方米
主力户型:88-138平方米2房、3房

■鹏润伊顿公馆

折扣信息:享受2万抵5万并且付全款减5000
物业位置:浦东惠南
价格:16000元/平方米
主力户型:88平方米3房

■骏丰玲珑坊

折扣信息:认筹1万抵3万
物业位置:嘉定新城
价格:待定
主力户型:55平方米1房、70-85平方米2房、98平方米3房

■嘉怡水岸

折扣信息:预存1万可享7万优惠
物业位置:闵行吴泾
价格:18000元/平方米
主力户型:94-139平方米2-3房

■誉品谷水湾

折扣信息:首付30%以上并于7天内付完可享受98折优惠
物业位置:松江新城
价格:待定
主力户型:171平方米三房、188平方米四房

■万科虹桥源墅

折扣信息:1万意向金优惠50万
物业位置:青浦重固
价格:400万/套
主力户型:170平方米联排

■绿城盛世滨江

折扣信息:900万以内不含900万,优惠27万元;900-1500万不含1500万,优惠40万元;1500万以上,优惠65万元
物业位置:卢湾打浦桥
价格:80000元/平方米
主力户型:168-252平方米2-4房精装现房

■中海紫御豪庭

折扣信息:50万抵150万
物业位置:普陀长风
价格:4.2-5.5万/平方米
主力户型:245平方米4房、290平方米4房、350平方米5房

长假买房看实惠

每年十一房展会都是上海楼市的“重头戏”,据悉,今年房展会上海确定参展住宅楼盘近70个,刚需盘占比6成以上,预计将吸引超过10万观众及意向买家参观。新浪乐居针对此次房展会的一项网络问卷中显示,有4成以上的受访者期望在展会期间房企能大幅打折。

业内人士指出,10月是楼市供应旺季,通常房企会在这个节点推出优惠吸引购房者购房者,应该抓住这个黄金期。

购房者盼降价

“房价太高了,不知道什么时候能降价,还是再等等吧。”嘉定某楼盘售楼处,前来咨询的吴小姐无奈地叹道。根据新浪乐居调查结果,近4成受访者表示目前想买房但钱不够,可见价格仍然是购房者最关注的问题。

是不是一线城市的房价,真的太高了?据中国人民银行公布的第三季度储户问卷调查报告显示,三季度67.6%的市民认为目前房价“高,难以接受”,比上季度增加0.9个百分点。

然而,房价却依旧很“给力”,大部分城市的房价还在上涨中。

据国家统计局最新公布的数据,8月份70个大中城市中,上涨的城市有66个。而涨幅较高的城市主要集中在一线城市,上海涨幅最高,为1.7%。

虽然9月份统计还未出,但就目前成交情况而言,涨幅还是很高。据德佑地产研究中心统计,截至9月22日,上海商品住宅成交均价为25344元/平方米,较8月上涨8%。

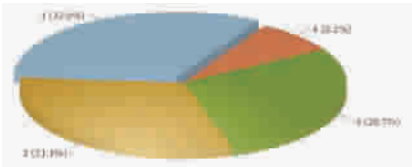
但是有业内人士指出,目前上海的房价还不高位,未来房价还将平稳上涨。

开发商抢出货

从往年经验看,10月过后房价还会有所上涨。

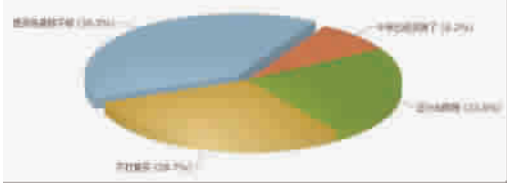
据网上信息统计,从2010年至今,除了2011年10月至12月房价下降5%外,每年10月至12月房价均平稳上升,涨幅

6成受访者购房预算在100万-300万



现如今刚性需求和改善型强劲,根据新浪乐居调查显示,32%受访者表示购房预算在150万-300万,其中31.1%受访者购房预算在100万-150万,28.7%受访者表示购房预算在100万以内,仅有8.2%的受访者表示购房预算在300万以上。

近4成受访者表示目前有购房意愿但钱不够



面对年年攀升的房价,新浪乐居调查显示,39.3%受访者表示到今年年底前有购房意愿但钱不够,28.7%受访者表示不打算买房,23.8%的受访者表示正计划购房,只有8.2%的受访者表示今年已经买房了。

在4%-8%之间。

“2011年是特殊情况,当时限购令出台使得房价有所下降。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,接下来降价的可能性很低,目前房价并不在高位。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,现在房企都在积极跑量,以近期在售的馨雅名筑、朗诗绿色公寓、西郊半岛名苑等楼盘为例,推盘量都在3万平方米以上,而在8月下旬刚刚推过盘的上海星河湾花园二期,近期再度加推了4万多平米房源。

“在这样激烈的竞争下,价格相对不会高。”张宏伟说。

据上海搜房数据监控中心统计,2013年10月上海预计开盘或加推51个住宅,环比增长8个,同比大涨近7成。

“现在是最后的销售良机,所以房企都抢着入市。”宋会雍指出,由于临近年底,加上近期各地出现贷款资金紧张的情况,为避免年内销售资金出现回笼困难的局面,房企不得不加快推盘速度。

宝华海尚郡领项目继6月开盘后,日前又再度开盘。“秋季是推盘的好时机,房企们纷纷入市,也会推出较多优惠。”宝华集团副总裁杨健告诉笔者。

抓住入市好时机

“10月一直是楼市传统的打折节点,特别是房展会,相信届时会有较多优惠幅度。”21世纪不动产分析师罗寅升说,这时买房相对来说较实惠,尤其是刚需置业者,应该抓住这个黄金购房时机。

据上海搜房数据监控中心预计,上海今年10月打折优惠楼盘约150个(含别墅),整体优惠幅度跟9月接近,较8月优惠幅度更大。就产品而言,刚需产品优惠力度偏小,而改善住宅、别墅物业优惠较大。

到底上哪里能买到相对便宜的房子?据克尔瑞机构数据中心统计,目前均价在20000元/平方米以下的区域有崇明、奉贤、金山、南汇、嘉定5个区县,其中金山房价最低,为11096元/平方米。而从优惠项目所处的区域分布来看,目前打折优惠的住宅项目更多分布在外环外,主要位于浦东、嘉定、青浦、宝山这4个区县,其中嘉定优惠力度最大。

张银萍补充说,外环以外区域由于受到交通、区域发展成熟度等因素影响,多选择打折优惠以吸引更多购房者。尤其是地理位置较偏远的别墅项目,更是经常推出大优惠以吸引购房者。