

长实湖畔天下热销上海 短期加推应市

“菁英汇”100套公寓 2小时售罄

□地产评论员 陈程



12月1日,长江实业位于嘉定南翔的“湖畔天下”项目推售首批100套公寓产品“菁英汇”。据悉,开盘当天人潮拥挤,项目积累的意向客户到场超过8成,导致销售不得不以抽签方式进行。2小时不到的时间,所推房源全部售罄,成功套现人民币逾2亿元。《新民楼市》直击现场一线,挖掘长江实业屡创热销的秘密。

长江实业地产投资有限公司董事郭子威认为,精细化的管理和销售模式是港资企业的特点,也是长江实业的独特优势。其对于产品的精准定位、销售周期的科学量化以及客户关系的系统化管理是项目能够快速去化的重要原因。郭子威还表示:“市场反应非常热烈,说明还存在一定的市场需求,我们预计最快于本年底前还会向市场加推少量房源。”

■产品定位 国际化与本土化结合

郭子威认为,“湖畔天下·菁英汇”高层公寓产品的热销是长江实业对于项目打造的又一次成功定位。长江实业在包括英国、新加坡、加拿大等多个国家都开发过项目,这些丰富的经验与上海市场的本土化特点相结合,于是打造出了“湖畔天下”这个项目。

“湖畔天下”项目整体以欧式园林为主要设计风格,其中公寓部分产品在户型设计上结合中国人对于住宅朝向的偏好,每一户房源都有一个朝南的卧室。同时也考虑到项目所在嘉定南翔CBD的置业需求,此次公寓部分推出的产品均为三卧室的房型设计,其中主卧独立成套。郭子威认为:“虽然项目位于嘉定南翔板块,但项目位于嘉定南翔板块新开发区域,经过多家开发商的集群式开发,目前板块已经相对成熟。且未来地铁11号线花园站通车以后,该区域将有更大的提升空间。”

经过对板块特性的分析,长江实业此次推出的“菁英汇”公寓产品也主要以刚需和刚改的客群为主。考虑到区域未来的发展、家庭成员的变化和不断增加的换房成本,项目引入了一步到位的置业观念。郭子威表示:“在区域房价还没有达到一线市区标准的时候,我们的项目总价仍然相对较低,三房的设计可以满足一个家庭在未来

很多年内的住房需求。这是我们经过长时间调研得出的结论。目前在上海这个区域,我们主要面对什么类型的客户,就会推出相应的产品。我们希望抓住这一部分刚改的客户和一部分刚需客户,这才是我们对市场变化进行的产品调整策略。”

■销售周期 分阶段销售的金法则

考虑到季节因素的影响,湖畔天下“菁英汇”实行分阶段的销售策略。按照过往的房地产销售经验来看,从当下的时间到明年的春节过后是别墅产品的销售淡季。而金九银十过后,房企推盘量相对较少,且受到新的调控政策沪七条的影响,市场观望的情绪比较严重。郭子威认为:“这个时候进行销售策略调整,推出公寓产品,一是符合市场预期,二是竞争相对放缓,可以吸引更多的购房者眼球。”他还指出:“由于12月份推盘相对变少,目标客户受同类型竞品的影响较少,代理销售团队也可以更集中更多的精力去帮助销售。”

少量多次、分阶段销售的策略精准地掐住了市场的脉搏,开盘2个小时100套公寓产品就被认购一空。“菁英汇”公寓产品的热销再一次证明了长江实业对于销售周期科学量化的能力。

事实上,由于今年早前高尚领域的销售火爆,实现套现20多亿,长实已完成了今年上海区域销售目标的大半,此次借助湖畔天下“菁英汇”的再次热销,可以说是

“双喜临门”,销售目标基本实现。

郭子威认为:“长江实业能快速去化,成功套现,除开产品本身的优势外,和长实独特的销售技巧与销售策略密不可分。”

■客户关系 市场营销的思维推理

长江实业不仅在产品营造和销售技巧上经验丰富,其对于客户关系的把握和定位也可圈可点。考虑到年底刚需和刚改客户可能会面对的资金压力,此次“湖畔天下”的公寓产品仍然提供灵活的付款方式。购房的时候只需支付20%的款项,春节之后再付10%,剩下70%在明年年底前付清。这样对于资金链有暂时压力的购房者来说是一个利好的消息。同时长江实业也希望给部分刚改客户一段时间去解决换房问题。郭子威表示:“灵活的付款方式就是希望给客户更多的便利,因为考虑到本身每一套的价格不是太高,这种灵活的一年的付款方式非常具有针对性,应该可以吸引到我们的目标客户。”

郭子威直言湖畔天下的“菁英汇”公寓产品装修交付标准为3000元/平方米,这也充分考虑到刚需和部分刚改客户的个人喜好问题,长江实业提供基本上已经足够舒适的装修标准,将剩下的空间留给购房者,满足其对于个性化居住的需求。

他笑着表示:“不做千篇一律的房子,将装修的一部分空间留给购房者自己去发挥,这才是懂得客户心理的开发商。”

旭辉 U 天地打造时尚青年生活地标

继旭辉华庭、旭辉锦庭后,旭辉 U 天地作为旭辉布局嘉定的第三部力作,即将面世,届时将成为时尚青年的生活地标与魅力四射的全新街区。

旭辉 U 天地,坐落于西上海重点发展中的 CBD 核心区,大虹桥商业综合体的北延段。物业类型为商住两用 Loft,50 年大产权房,主力户型 47 平方米左右,预计

2015 年 3 月交房入住。据了解,旭辉 U 天地项目周边已建成名流会高级会所、国际网球中心、百亩公园、家乐福以及知名幼儿园,还有规划中的四星级商务休闲酒店、社区医院、世界风情商业街,配套齐全。另外,项目离轨交 11 号线南翔地铁站步行约 900 米,交通便利。(孟子谅)

弘阳三万顷山居独栋品质凸显

2013 年 12 月 7 日,太湖湾养心山居独栋——弘阳三万顷上海专场品牌 SHOW 在沪举行。

据悉,主办方弘阳集团、无锡苏源檀溪湾置业有限公司此次择址上海思南公馆“Johnnie Walker 尊邸”中进行本次活动,意在凸显本项目与世界名酒之一的 Johnnie Walker 具有同样传承百年精湛工艺以及无可比拟的稀有品质。

弘阳三万顷,位于无锡(马山)太湖国家旅游度假区内,占太湖一湾,三面环湖。灵山胜景、龙头渚、太湖国际高尔夫等环伺左右。项目总占地 80 万平方米,拥有 0.2

超低容积率,主力面积为 326-600 平方米。项目由国际知名团队世界顶尖豪宅设计师美国道林顿倾力御制、建筑风格有英式、美式、意大利式和法式。

高端物业的服务往往是居住水平的重要衡量标准。弘阳集团秉持“金钥匙”服务理念,提供 24 小时管家式的无忧服务,引进世界领先的智能家居安防系统,全天候监控,确保安全私密。

此外,项目打造的超五星级高端酒店,由香港著名设计单位“洪德成设计顾问香港有限公司”担纲设计,总建筑面积逾 18000 平方米,整体呈法式风格。(王敏)

天和·尚海格调引领绿色生活

据统计,今年 1-9 月,浦江板块内环境空气质量优良率为 95.5%,比全市平均优良率水平高了 2.1 百分点。而板块内的住宅项目天和·尚海格调也以其绿色环境优势,成为置业者们最关注的居所之一。

天和·尚海格调,位于前滩、上海自由贸易区、上海之鱼、迪士尼三大版图之中的后浦江板块。项目周边环境着多个大型

生态主题公园,包括 10.4 公顷的上海国际友好城市公园、8.74 平方公里比肩迪拜棕榈岛的上海之鱼、4.78 平方公里的新城“绿肺”——南桥中央公园、13.56 平方公里的天籁之林——浦江郊野公园等。

另外,天和·尚海格调特地从海拔 700 米的高山农场每日特别运输新鲜蔬菜,提供全方位的健康生活所需。(谢会永)

吉位：富力湾

淀山湖国际滨水社区

2013
十二月
癸巳年

农历冬月初十
12
星期四

2013 90m² 精装湖景洋房

日供无须百元

《新民楼市》1万抵10%房款 收官倒计时

宜	忌
置业 度假	错失 良机
拨打 电话	享受 生活

转 900

4006358880

项目地址：

昆山市淀山湖镇万园路 88 号

富力地产 R&F PROPERTIES | 创建非凡 至善共生

房号:19-202 开发商:昆山国银置业有限公司 预售证:(2013)预售准字第 084 号 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。 www.rfchina.com