

价格大战考问楼市价值

地产评论员 李韶萌

有数据显示,上海全市商品住宅成交量已连续三周超 20 万平方米,申城 6 月可谓是“淡季不淡”。

而实际上,在成交回暖的事实中,也有业内人士表示担忧,相对拿地成本,目前许多楼盘的定价已算是处于低位,很多品质楼盘的价值被低估。

拷问一:
为价格而买?

专家分析称,楼市成交量之所以明显回升,主要的原因在于开发商打折促销、以价换量的力

度加大了,再加上一系列利好政策的出台,释放部分住房的需求。同时,多家标杆上市房企 5 月份的销售数据也显示,龙头房企几乎呈现出一致的量升价跌趋势。

笔者上周前往新江湾城实地探访,发现曾经“死扛不降”的新江湾也打出了打折促销的口号:“1 万抵 10 万花”,“精装修底价卖”等等,但同时有销售人员向笔者诉苦:“大家都盯着价格,他们的是便宜,可你光看看小区里的环境,那跟我们都不能比啊!”

对此,有专家表示,在市场低迷的时候,开发商常常不由自主

主陷入价格战之中,而购房者这时也多盯着价格做决定,零利润卖房是楼市调控威力的缩影,很多优秀产品的真正价值则被严重低估。

拷问二:
品质被淹没?

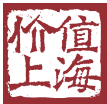
房屋真正的品质,很大程度上需要通过居住者日后的居住感受方才检验出来。在“便宜”和“好货”中的博弈,不仅考验着消费者及开发商,对楼市亦是考验。

对开发商而言,降价跑量是目前市场救赎的主要手段,于是,

在这个现金为王的时代,一些开发商选择了降质,用对成本的减法来留出价格下降的空间。

但事实是,低质产品即使低价也没有销路。投资离场,着眼于自住的需求对于行业的要求就是品质。对于刚需群体而言,价格虽然但是他们看重的因素,但绝对不是打动他们的唯一要素,性价比才是他们的终底线。

没有养分的“快打快走”在短期也许市场效果显著,但长期而言,市场表现还得着力于产品本身。以降品质为手段的降价,无疑是对目前市场乃至未来最大的伤害。



“谁被价值低估”
短信投票榜单(第一轮)
(本轮投票数据截至 6 月 19 日)

1、中海紫御豪庭



2、西康路 989



3、中建大公馆



4、海珀旭晖



5、香溢花城



6、国信世纪海景



7、宝华北岸郡庭



8、徐汇·中凯城市之光



9、银亿领墅



10、嘉誉湾



11、中环名品公馆



12、明园·涵翠苑



13、印象春城莫奈庄园



14、两河流域



15、浦江华侨城



(投票方式及候选名单见 B39 版)

○短评

选择价值而不只是价格

对于房地产行业而言,在目前这个对于降价极其敏感的时段,价值更应该被牢记、被选择。

对于购房者来说,房价降了再买当然毋庸置疑。只是不要忘记,除了低价,更重要的是产品品质、宜居环境……事实是,当房价的下降幅度超出了开发商的可承受范围,降价将必然地导致房屋品质的下降。而对于每一个购房者而言,即使只用来自住,劣质楼盘所带来的价值大幅缩水,以致购房者财富增值空间的负增长,都将让人难以接受。

等待十年,又见中凯城市之光

6 月 18 日,今年上海高端物业市场最值得关注项目——徐汇·中凯城市之光正式开盘,在其位于徐家汇核心商圈附近的项目现场举行了简短而隆重的开盘仪式。嘉凯城集团领导、业内同行高管、签约客户代表等逾百人见证了“徐家汇板块 10 年来唯一高端物业供应”的历史时刻。

徐汇·中凯城市之光项目,占据徐家汇核心 500 米的地段优势。恰逢徐汇区正在花十五年的时间实施第二次升级计划,以推进新徐家汇升级。其中一号工程为徐家汇中心,这一浦西第一高楼、上海最大综合体工程投资超过 200 亿元,主要内容是高档五星级宾馆、5A 级写字楼、高档

商业等,这一重大工程一方面会全面提升新徐家汇的地位从而驱动区域价值上扬,另一方面,会使该核心区原本供应不足的高档住宅显得更为珍贵。这一地标建筑的未来行情,更支撑了高档住宅需求者的信心。

十年前,静安中凯城市之光的开发,以四季酒店和延中绿地为地标背景,每平方米售价从当初的 8000 元,上扬至今天的每平方米 70000 元,涨幅达到 875%,除了其产品力外,还与静安中凯城市之光北面的大中里开发地标有关。穿越十年,徐汇·中凯城市之光的出现,又与目前徐家汇中心的开发密切相关,正是因为这一新地标的出现,赋予了徐汇·中凯城市之光市场新的活力。

作为调控背景下热销的楼盘,徐汇·中凯城市之光以其“188—409 平方米的户型舒适度一步到位、市中心稀有 2200 平方米水景社区、5 重系列大堂 6 大豪华装修菜单”等三大数字化特征,满足了高端改善型客户的终极等待十年,又见中凯城市之光置业要求。项目 231 套的有限供应量,即使在区域消化的背景下,结合徐汇区 180 万人口而言,人均获得比例也达到了 8000:1 的稀有比率。

从古北开篇,上海豪宅市场已经走过了近二十年。这其中,豪宅的开发也历经了从地段决胜论到地段品质兼容论的升级,而以徐汇·中凯城市之光的开发上市,标志着上海第三代豪宅序

幕拉开——以城市地标为背景,配合高端居住供应,并和地标形成流通、互动、互相衬托,这种特性表明开发商对城市资源利用、产品品质塑造、生活功能提升等全面整合能力的提高。徐汇·中凯城市之光,之所以在短短半年内成为上海高端物业市场逆势飘红的代表,其三个步伐的无缝对接,是征服高端客户挑剔目光的成功密码。

作为一个划时代的城市居住作品,徐汇·中凯城市之光的成功开盘,不仅是给饥饿许久的徐家汇板块输血,更是给上海高端物业市场提供了一枚开发创新范本,业内诸多专家对徐汇·中凯城市之光的升值前景、居住水准、行业高度,均寄予了殷切期望。(卿香)

详情咨询徐汇·中凯城市之光专线: 400-635-8880 转 188

淀山湖绅园 入住一线湖景别墅仅需198万



近年来,山景别墅、湖景别墅备受关注,那些拥有稀缺自然资源的项目正逐渐成为高端住宅的主力。近日,淀山湖别墅再现置业良机,198 万置业一线湖景别墅。这样的机会即出现在淀山湖绅园。

198 万 淀山湖发现价格洼地

淀山湖凭借着其稀缺性在市场中早已确立了它的价值地位,

周边更分布了众多知名别墅楼盘,区域是潜在的高端别墅居住区。为此,淀山湖置业价格往往处在高位,调查显示,一些资深买家尽管对于淀山湖未来信心十足,但却仍在等待出手良机。

淀山湖绅园以最低 198 万元的价格无疑是区域内难得的置业良机。分析发现,目前该区域内同类产品的价格均在高位,其中更不乏千万级的产品,相比之下淀山湖绅园优势明显。一些投资买家瞅准了这样的价格洼地,准备出手。

198 万 可揽一线湖景

淀山湖别墅临湖不临湖是判断产品优劣的最大因素,真正拥有湖景的别墅发展潜力才更大,性价比才更高。然而,市场经济决定了这类房源的价格将高于普通产品,不足 200 万揽下淀山湖一线湖景几乎是空谈,这就更加凸显淀山湖绅园 198 万的价格诱惑力。

据了解,淀山湖绅园位于淀山湖东北面的,整个项目临湖而建,一线湖景尽收眼底。项目容积率仅为 0.6,融合了托斯卡纳、南加州建筑风格的精华,将生态、自然、古典的景观理念结合为一体。相关负责人介绍,项目首次开

盘就受到了广大客户的追捧,销售火爆,现推出一批特价房回馈客户,但房源相当有限,有意向的客户要及时下定。

198 万 投资、自住两相宜

当下,淀山湖国际旅游度假区的形象已经深入人心,生活配套、交通都变得十分便捷。随着虹桥交通枢纽的建设,淀山湖绅园与虹桥机场的直线距离缩短为 28 公里,30 分钟即可快速直达,十分便捷。

另悉,淀山湖绅园周边拥有东方绿舟、大观园、大自然游艇俱乐部、梦莱茵帆船俱乐部、上海旭宝高尔夫、国际乡村高尔夫等高端场所,这些都在无形中提升了项目本身的档次。198 万元置业淀山湖绅园,投资自住两相宜。(程威菁)

详情咨询淀山湖绅园专线:
400-635-8880 转 577