

三线城市反周期战略扩张 房子是“快消品”还是“奢侈品”？

地产评论员 吴芸

许多反映 80 年代生活的电影中,如《孔雀》、《钢的琴》中,我们都可以看到这样的场面:骑着自行车成群结队从工厂的大门里涌出,分流到无数个弄堂里、胡同里的狭小院落中,一家三四人住在四面围墙的小屋,拥挤却很幸福。

那时候的房子不是负担,是一个遮风挡雨的地方,是一个“家”。随着社会经济

房企聚焦三线城市 房屋始终是“家”的理想

“限购”使更多企业的目光聚焦到三线城市。自 38 个城市的限购令颁布以来,一二线城市成交下滑显著,特别是限购较严格的北京、上海,同比跌幅超过 1/3。而受政策影响较小的三线城市同比涨幅呈现翻番态势。但是,在我们津津乐道于三线市场蓬勃发展时,有一些不容忽视的问题也正同步诞生。

习惯了小城生活的居民们,大多是三代同堂,在他们的眼中,房子就是“家”,应该是一个遮风挡雨,一个承载梦想与温暖的地方,与一二线城市居民相比,住宅的居住功能远远大于投资,所以他们愿意支付全家人大部分的积蓄去交换,在他们心中,房子是名副其实的“奢侈品”。然而,在某些强调快速利益的短视开发商手中,房子却变成了“快消品”,这让许多将房子视为最终家庭归宿的购房者们非常失望。

尤其是在前几年房地产行业高速发展时期,许多“业余选手”涌入行业,对整个房地产行业规律的基础性研究不够,对产业目标认识

不深,对产品和目标客户更加缺乏科学常识与理性思考;因为从业时间的有限,这些企业对自己的愿景、使命、核心价值观也缺乏深刻认识,对业务链规划以及客户价值也缺乏真正的理解与定位。当这些“业余选手”随着大潮流进入三线城市,对于房屋居住品质的真正提升存在着极大的隐患。

“业余选手”目光短浅 房子险成“快消品”

所谓“快消品”体现在两个方面:一是从消费角度来说,指那些使用周期短,易重复适用的产品;二是从销售的角度,即能够快速销售的产品,这取决于消费者的“瞬间决策”,简单来说就是,消费者要在极短的时间决策,商家要在极短的时间销售的产品。某些开发商为了资金的快速回笼,为了在短期内获得最大利益不惜生产“快消品”,房子的品质被严重忽略。

在我国,房屋的使用时间最长的是 70 年住宅产权,但我们的房子真能住这么久吗?据业内人士披露,法国建筑的平均寿命是 102



年,欧洲大部分国家建筑的平均寿命为 80 年,即使设计更新较快的美国建筑寿命也达 60 年,而中国建筑的平均寿命只有 30 年,中国建筑的平均年龄如此“短寿”,很大程度上就是因为这些只追求速度而不追求品质的“业余选手”的存在。赶进度、省成本为建筑质量埋下“病根”,让与品质“捆绑”在一起的居住安全性、舒适性也得不到保证,完全是在践踏购房者们“家”的理想。

以往三线城市的房产市场还未成熟,许多购房者考虑的因素往往仅是地段、户型、朝向、面积等因素,事实上,产品品质更是舒适居住不可或缺的因素。所幸,在全国调控的大背景下,三线城市的购房者们,有机会从非理性的楼市环境中脱身,他们很快就发现了什么是最重要的,所以在未来的三线城市房地产市场中,只有专注品质的专业开发商才能笑傲群雄。

知名房企聚焦三线城市 还原住宅应有品质

这次大规模的调控,于三线城市而言是一

实力买家尝试出手 高端物业或成下半年热点

地产评论员 冯燕

据搜房网相关数据显示,2012 年上半年,仅上海,别墅成交逐步走高,二季度成交面积环比上涨 12.1%。此外单价 4 万元以上高端住宅成交面积 34.75 万平方米,占整个市场成交面积的 9.01%。

深度调控下别墅及豪宅市场未来发展方向如何?相关专家表示,高端物业由于本身抗跌性较强,在目前投资渠道缺乏的背景下,人们对后市的预期或将促使更多高端置业买家缓步入场。



统计数据显示,7 月前 12 天,单价为 45000 元 / 平方米以上的别墅共交易 6638 平方米,占全市交易的 19.6%,与六月同期相比提升了 11.9 个百分点。

高档别墅交易突出区域中,浦东张江板块、花木板块、松江泗泾板块、闵行马桥板块等传统别墅聚集区均有交易放量表现。如位于浦东张江板块的“华洲君庭”、“翡翠别墅”分别交易一套面积为 830 平方米、505 平方米的独立别墅,交易单价分别为 16.26 万元 / 平方米、13.15 万元 / 平方米,均为开盘以来的最高交易单价。位于松江泗泾板块的“佘山月湖山庄”交易一套面积为 316 平方米的独立别墅房源,交易单价为 8.65 万元 / 平方米,与今年二月交易价格相比涨幅达到 10.2%。

对未来预期促买家人市

“高端物业由于本身抗跌性较强,在目前投资渠道缺乏的背景下,人们对后市的看涨预期也促使更多高端置业买家缓步入场。”一位不愿透露姓名的房企高管向笔者表示,“而别墅本身由于审批的限制,也属于稀缺性的产品,如何从产品、服务、圈层上吸引购房者,是开发商们最值

得考虑的。”

德佑地产董事长兼总经理邵非表示,上半年多次降准和连续两次的降息,对豪宅市场的影响相对显著,在短期内形成了明显的购房高峰期,并且其后续效应还将会影响到整个下半年。

从二手房来看,高端项目房东已经开始上调房价,如徐家汇板块内,优质房源涨价的行为尤其明显,不过价格涨幅明显小于 2009 年时的行情,基本涨幅在 3%-5%之间。

不过邵非也表示,今年的高端需求与 2009 年有着明显的区别,当初是害怕房价的再次出现上涨,恐慌性杀人,而目前这部分购房需求的心态相对成熟许多,出手并不是十分急迫,他们买房多为高端改善的刚需。手头资金相对充裕的他们,在没有更好的投资渠道的情况下,将高端豪宅作为其最好的资产配置。

需求的活跃将会促使房价的上涨,不过房价的上涨极有可能会面临新的抑制房价上涨的政策出台,尤其是高端豪宅市场,一旦其房价上涨,将会带动周边物业价格跟进,从而形成整体价格的上涨,因此下半年高端项目的价格不可能出现 2009 年时的大涨。

顶级别墅更具走高能量

2012 年,别墅市场风起云涌。地标豪宅、度假别墅以及资源别墅都带给市场不小的惊喜。值得注意的是,与常规高端物业降价促销不太一样,在顶级别墅产品的交易中,价格拉高案例颇多,走高能量相对更为强劲。

“别墅市场发展实际上跟政

策相关,但是冲击并没有常规的普通住宅市场那么大。所以不管从现在还是从未来考量,中国别墅市场都是一个非常有活力,非常有价值、非常有升值空间的独特市场。”7 月 20 日,中国指数研究院院长、搜房控股董事长莫天全于第九届中国别墅节上就《2012 中国别墅及豪宅市场分析与发展趋势》做如是表示。

而据上海中原研究咨询部

—— 欢迎加入 ——
新民地铁 11 号线
房产置业俱乐部
周末看房楼盘

恒大绿洲

(嘉兴知名精装修房,双水岸风景)

位于嘉兴麟湖新城,单价 4860 元 / 平米起(18 号 504 室),享精装修两房。6800 平米中央湖景,80000 平米欧式园林,嘉兴独此一家! 房型面积 85-160 平米二至四房,1500 元 / 平米装修标准全部采用国际一线品牌。医保互通,上海医保卡当地可结算报销。

看房热线:0573-82636666
021-51088086

东方经典

(零距离一线接壤上海,毗邻西塘)

位于嘉善姚庄,绝对镇中心位置,距上海枫泾约 3 公里,50-60 平米小户型公寓,单价 4500 元 / 平米起(2 号楼西 T101 室)。

看房热线:021-51088016