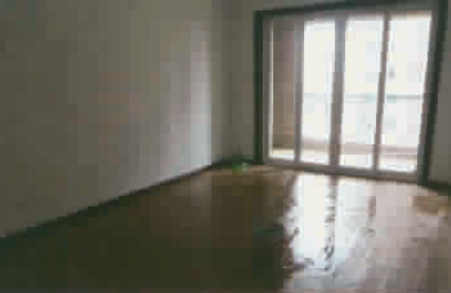


“抢收”成功！“抄底”失败？

部分“降价跑量”项目引争议

去年第四季度，从嘉定开始的降价潮席卷上海。开发商“抢收”成绩不错，但在 2012 年，部分首批“降价跑量”项目在交房中却屡屡曝出各式问题，令当初的购房者“很受伤”。

地产评论员 冯燕



质量下降

“客厅和卧室的窗户尺寸严重不符”，“由于露台高度的不合理，主卧的日照和视野被遮挡”……在交房之际，购买了嘉定某楼盘的一位购房者无奈地发现实际产品与当初自己看重的房子有很大差别。

在该楼盘的业主论坛上，更多关于房子在交房过程中暴露出的设计缺陷、质量问题被列举。更有一位联排别墅的业主表示，交房了，他的地下车库还像“水帘洞”，据说是防水和排风系统没有做好。

除了房子本身的问题，楼盘社区环境的巨大落差也让购房者愤懑非常。“样板房期间存在的喷水景观，现在水都已经发臭”，“原先约定的小区绿地，现在依然光秃秃”……伴随着首批降价楼盘的交房季集中到来，部分降价房源的产品质量令人担忧。

在限购环境下，大部分房企选择“以价换量”，快速销售、快速去化，成为很多房企的选择。报告显示，某标杆房企 3 月在异地新增商住用地，并在 8 月末正式开盘。3 月拿地至项目开盘仅 5 个多月。这在行业当中也极为罕见。

根据克尔瑞数据统计，大部分典型企业的开发速度都要一年左右，以高周转著称的万科项目开发也要用时 8 个月左右。在目前环境下，房企出于战略考虑，加快项目周转速度，进行抄底扩张无可厚非，但这样的速度还是难免令人担忧产品质量如何保证。

利好难现

在降价潮中，价格成为激发刚需成交的“利器”，一些偏远区域的项目也经常以低价吸引购房者注意。同时为了弥补“先天”不足，将自身在概念上“划归”至某些发展前景被看好的区域或条件。

在嘉定，对于交通起到关键作用的是轨交 11 号线。但相对于嘉定区域之广，线型的轨交显然无法满足每一个楼盘的交通优势。但某些项目却将自身与轨交的距离“缩短”，或表示有方便的公交线路。近来，刚刚入住嘉定某楼盘的小张便苦恼地表示，人住了才知道“等公交的时间太长”。

位于宝山北部的某楼盘，则习惯用具有优越环境的美兰湖板块来描述自己，而其距美兰湖尚有相当长时间的车程。

笔者曾经就大虹桥问题，采访金地天御营销负责人张维，其坦言，“从 2011 年到现在的一年半时间内，金地天御得益于大虹桥的部分并不多。”

目前，金地天御产品已所剩不多，这个以产品创新著称的项目，产品力、面积段、精装修才是其吸引购买者的重要因素。

但与金地的产品力说话不同，因为大虹桥概念之“大”，使一些所涉区域内楼盘，对大虹桥概念大力加以打造。但事实是，在大虹桥并未进入实质性发展阶段之时，对于空间范畴较大的大虹桥区域而言，并不可能在每个板块都充分体现出其未来价值。

另一方面，也正如中房数据院执行院长陈晟所言，“各个板块的发展基础、人口规模、产业结构等均不相同，大虹桥的发展对于各个板块的影响并不一致。”

此外，克尔瑞分析人士也表示，迪斯尼板块等地亦曾出现过低价被爆炒的现象，预计未来几年，这些地块建成后都很难得到房价的支撑。

价格假“底”

去年 10 月底以来，众多开发商开始顺应降价舆论趋势，创新出形形色色的打折优惠活动，像“五折特惠房”、“买房直降百万”等纷纷出现。

彼时，同策咨询研究中心总监张宏伟就曾称，“楼市降价幅度猫腻不小，降价幅度大小言行不一。”

华东师范大学房地产系主任王伟也表示，虽然很多开发商打出降价大旗，但是不

难发现，一些开发商所谓的降价其实蕴含了很多“水分”，更不乏存在欺骗消费者的嫌疑。所以很多购房者在选择降价楼盘的时候一定要区分清楚真降和假降，不要被一些噱头冲昏了头脑。

位于市中心的某楼盘，所谓的降价就是开发商拿出几套折扣力度很大的特价房，让消费者有“降了很多”之感，但其实购买机会非常渺茫，这样的促销让利毫无意义。

还有一些楼盘，前期先将一些楼层好房型好的房源卖掉，后期拿出一些户型和位置较差的房源，让消费者以为获得了很大的优惠。

更有甚者，位于松江的某项目前期卖精装、后期卖毛坯，价格适当下调便称之为降价，从而给消费者造成一定的错觉。

◎手记

负债率低了 满意度不能低

6 折、7 折，甚至是亏本价，人们在只专注于“抄底”时，却容易忽视价格之外的东西。

业内人士表示，首批“降价跑量”项目中，一些房企拿出的大多是位置不好、缺少利好拉动的项目。缺少利好拉动，就意味着产品降价后，便失去了价格再提升的空间，而对于利润的期望，也使部分房企开始通过降低品质来补充降价带来的收入损失。由此，当降价遭遇交房，诸多问题便由此而生。

从 2012 年上市房企的中报来看，现

金流、负债率指标相比去年同期，普遍有所好转，以至于有研究机构称，房企已经撑过了生死难关。降价跑量，无疑是个中关键。

降价对购房者来说本是利好，但很多因此损害消费者利益的案例也屡屡被曝出，必须引起市场足够的警惕。

事实上，对于市场而言，对于房企作为而言，对于购房者的选择而言，需要牢记的是——只有均质产品的降价才是真正的降价，值得“抄底”的房子其实很多，关键在于理性的选择！