

哪些楼盘值得抄底？ 购房者最有发言权

地产评论员 程宁

金九第一周,《新民楼市》兵分多路走访推盘现场,通过对百位看房者问卷调查,梳理出“长线楼盘”的几大标准。

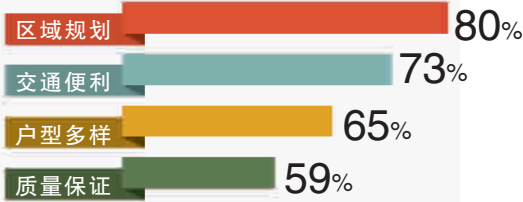
户型合理适宜长居

“我觉得‘长线楼盘’首先要满足的条件就是户型合理。”在嘉定盘古天地的售楼处,客户魏先生边看着户型图边和我们聊着。“我新婚不久,希望新房在户型实现多种功能,既能一起娱乐,又可以相对私密。我对盘古的70+户型蛮有兴趣,大阳台的设计能根据个人兴趣实现多样改造。”笔者调查后发现,不同需求的购房者对于户型的结构都比较看重,希望能在合理的面积里实现功能的最大化。

交通便利是保障

笔者在景源名墅售楼处看到,不少购房者都围着售楼人员打听轨交线路问题。“听说轨交5号线延伸段要通到这里,站点在哪?什么时候通车?”售楼员小张介绍说,最近看房的客户对于项目周边的配套特别关心,尤其是出行和生活两方面。“我最关心的还是楼盘周围的交通设施,有没有地铁可以连接市区的,公

购房者心中的“长线楼盘”标准



交车站的分布是不是便捷。”正在沙盘旁看房的楼阿姨如是说。

定制服务显用心

“我们项目的最大亮点就是采用新江湾独一无二的厚板结构,以定制的名义,实现定制豪宅。客户可按需要自由分割,DIY户型设计。”在三湘七星府邸售楼现场,售楼员为客户讲解着项目定制服务的范围,不少意向客户就是冲着“定制”而来:“看了不少这个价位的楼盘,相较楼盘的品质、性价比等方面,我们更看重项目带给我们的专属服务。”对于高端买家而言,定制服务成为他们看房的另一标准。

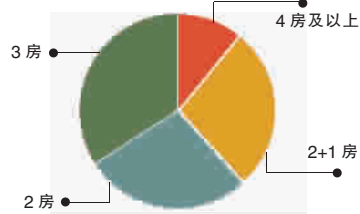
需求解读

刚需群体看重空间最大化

现在的刚需群体对于价格最为敏感,对于产品的选择还是以价格为导向的。因为该群体多为首次置业,购买力有限,随着越往外房价越低趋势,刚需客们的选择也越来越向外移。汉宇地产市场研究部经理付伟认为:“从区域上来看,选择范围逐渐向嘉定、松江、宝山,甚至是青浦、奉贤等地延伸。刚需群体虽然是向外移动,但是也多选择供应链比较大的区域。”“人以群居,因为有了人气的聚集,就有了消费的需要,自然带动周边产业的发展。”

就产品而言,以前的做法多为把户型的总面积做小,让总价降低。而现在开发商也根据刚需群体的需要加大户型空间最大化的利用。易居中国分析师薛建雄总结道:“不论是赠送一定面积的空间,还是优化户型提高空间利用率,都在增加购房的性价比,这相比于单纯的缩小户型的总面积无疑是更好的方式。”

户型样本认可度





JINGYUAN VILLA
— 景源名墅 —

折后

6楼 9144 元/m²

1公1厅1卫 2室2厅1卫

Experience Pure Flavor.

大南桥“千字头”景观公寓即将撼价登场





建造面积约112.68m² 活动有效期一个月

大卖点

1. “排屋+公寓”低密度复合社区
2. 西班牙风情韵味园林
3. 舒适户型 惬意空间

4. 新民晚报房产部2012上海十大期待楼盘
5. 大南桥价格洼地机不可失
6. 3公里生活圈配套齐全

7. 轨道交通5号线规划中
8. 规划闵浦三桥衔接虹桥枢纽
9. 规划中“上海之鱼”“郊野公园”运营可期

市区来访路线: G1501线(上海绕城高速)浦卫公路出入口北行600米

021-57461122 / 朝九晚八

接待中心/贤明路378号(近浦卫公路南亭公路路口)

发展商/上海五洲国际 营销代理/上海荒岛



本案

G1501上海绕城高速