

购房“心术”:降太多反而不敢买

地产评论员 冯燕

有特价无成交

今年的五一房展会冷静落幕。房展会上,买卖双方价格在难以达成共识,市场买气不足。

房展会第二天,笔者在展会现场看到,开发商多将重点放在了价格上,在宣传中也多采用报出最低价格的销售策略。一位中介人员高举着某位于美兰湖的刚需项目的标牌,上面赫然写着楼盘最低价,不少购房者被其吸引。

而一位楼盘销售人员也告诉笔者:“现在大家都在说以价换量,我们也希望用低价快速完成成交。”

带着到底有多少优惠的疑问,笔者发现,此次参展会本地楼盘的打折幅度并不大。大多数新盘在宝山、松江等外环外区域,有些楼盘虽打出 8.5 折优惠,但与前期宣传的房价相差无几,并没有特别吸引力。

另外,从促销模式来看,用小部分房源进行特价销售的特价房颇多,但其实际对应的特价房源较少,往往不足 10 套。其余的房源折扣力度则不如特价房。显然这样的房源并不被购房者认可。

房展会最后一天,笔者再次来到展会现场,参观人数已寥寥无几,一些展台销售人员甚至已经提前离场。当笔者询问这几天的成交情况时,一位正准备离开的楼盘销售人员表示,“并没有实际成交”,“虽然有一些意向登记,但远不如预期。”该销售人员甚至感叹,楼盘已经很优惠,购房者为何不动心?而笔者

调控之下,降价跑量成为市场共识。但目前市场中也确实存在降价未能走量的楼盘,分析其原因,要么是特价房概念,价格虽然低,但特定房源的综合条件不被购房者认可;要么就是降价更降质等。对于这些楼盘来说,进一步的降价并不是最重要的,提高性价比才是成交关键。

仔细询问其优惠房源时,得知同样也是定时、定量的选择性降价概念。

低价未必受青睐

相对于开发商的疑惑,购房者对于市场又做何感想。在展会现场,笔者也与多位购房者进行了攀谈,听到最为一致的表述就是,开



发商打折降价的力度与他们的实际购买力仍有一定距离。大多购房者认为房价还有下跌空间,因此选择继续观望。

上海搜房最新调查也显示,与 3 月份的房展会相比,近五成(49.25%)受访者觉得本次房展会上的打折促销力度未增加。还有 8 成有购房需求但尚未买房的受访者表示房价太高。即使如此,对于诸如特价房等优惠措施,很多购房者并不买账。

房展会上,一位刚随班车到售楼现场看房回来的李先生就告诉笔者,优惠房或是特价房大多在房型、楼层、朝向上都不是很好,“我还是要继续再观望观望。”

而一对中年夫妇则告诉笔者,因为家里人口增加,他们想买一套三房,总价在 200 万元左右,但看了一天,并没有合适的。“便宜些的位置偏远,距离近一些的价格就上去了。”他们还表示,“降价降得太便宜的楼盘我们也不会去看”,因为“要么品质很差,要么距离很远。”

性价比优势是成交关键

本次“五一”房展会上万科、招商、金地等龙头企业缺席,参展项目以上海郊县楼盘居多,今年以来凭借降价逆势热销的项目几乎都未在展会露面。

分析人士表示,这与近期市场导向以降价为主有关。参加房展会的客户以询价为先,看多买少,而目前大型开发商销售趋于实际,更看重重点项目的销售回款,而并非在房展会上用于展示。

对于那些虽然没有参加房展会,却借降价逆势热销的项目而言,其共同点就是降价所带来的高性价比。以中环某热销楼盘为例,该项目目前单价在 26000 元左右,目前周边毛坯均价在 2 万元 / 平方米左右,从价格上来说,并不低于行情,但其产生热销效应主要是因为高端的品质和面积赠送等,在性价比上得到了市场的认可。

利好频出!“朱家角水岸墅馆”受热捧

最低198万,升级别墅生活



效果图

对于上海别墅买家而言,要想在限墅、限购双重限令下买到一套高性价比别墅将不再是梦想。2012 年,位于朱家角的水岸墅馆——绿地壹墅提供给买家一个不容错过的选择! 绿地壹墅,占据 26 万方纯水岸复合社区,以超高性价比吸引全城别墅买家。买 180 平米即可享受 260 平方米 5 层别墅空间,多形态的私家院落,多创意的功能布局,私家会所、空中露台花园、独占一层主卧、多变夹层空间等,满足不同居者的个性化和自我化功能需求。

利好频出! 朱家角板块持续升温

市政规划成推手

在青浦“一城两翼”规划中,朱家角旅游休闲经济的发展已经大显成效。沪青平、A9 高速(G50)实现了朱家角与上海市中心的无缝对接,而随着轨道交通 17 号线的规划建设,未来居住价值也进一步得到提升。区域内朱家角国际滨湖豪宅区、区域高尔夫俱乐部、游艇俱乐部、赛车场、星级酒店以及国际学校等高端休闲娱乐配套设施已然纯熟,将逐渐发展成为朱家角高端城市综合休闲体。

17 号线联动青浦城区

规划中的上海轨交 17 号线是上海市十二·五期间规划建设的一条重要轨道交通路线,也是青浦城区快速联动市中心的交通方式。据悉,17 号线东起虹桥火车站,沿松泽大道南侧平行西行跨越 A5 公路后接转沿盈港东路、盈港路西进青浦城区,进入朱家角地区后走向沿 318 国道南侧平行至东方绿舟。“到 2015 年,郊区新城到中心城区平均耗时不超过 60 分钟。”

绿地壹墅,升级别墅性价比

5.4 米 +6.6 米层高, 3 层变 5 层

限墅令下,水岸别墅日益稀缺,绿地壹墅以错拼式排布,使户户享受更多的私家花园领地。

在层高方面,6.6 米与 5.4 米可分别隔成两层阔绰空间,再加上 3 米层高的采光地下室。原本三层空间一下子变成五层空间,顶层还赠送超大露台,超高附加值升级别墅性价比!

想买就买,自由贷款!

绿地壹墅,首推约 180 平方米水岸墅馆,最低 198 万公寓价即可享受超高性价比的 5 层别墅空间。

据了解,在当前调控趋紧,限制重重的市场环境下,许多买家都已被政策限购,然而绿地壹墅商住两用的产权性质有着住宅产品无法比拟的政策优势,购房者可自由购买、轻松贷款。

品鉴热线: 021-69831288 | 市区接待中心: 长宁区 1130 号
现场地址: 青浦区康业路康欧路交汇口

投资商: 绿地集团 开发商: 上海绿地青城置业有限公司

预售证号: 青浦房管(2012)预字 0083 号 忠告语: 以上均为建面。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。

绿地壹墅购房 VIP 卡火爆发售,“存 1 万抵 8 万”——

绿地壹墅,预计近期将开盘。项目主力户型总价 250 万左右,可自由购买、不受限制。
现阶段,壹墅购房“VIP 卡”正火爆发售,首期优惠“存 1 万抵 8 万”。
* 183.73 平方米水岸墅馆,最低 198 万。(236 号 价格有效期一个月)