



降价、折扣、送礼、退房承诺、分期付款……新湖明珠城调控中忙寻营销出路 资料图

新湖明珠城 调控中“屡挫屡战”

□特约记者 一凡

新湖明珠城,一个宣称“不降价”的楼盘,还是没能抗住2年前调控风暴的洗礼;一个声明“2年内无条件退房”的楼盘,但还是难以大幅促进销售量;一个推出分期付款首付的楼盘,效果却如同隔靴搔痒;直到最终的调价带来了销量。新湖明珠城的营销经历令许多业内人士领悟到,调控营销战,调整价格或许远比其他噱头来得更为直接有效。

可容2万人的大盘

“目前在售的是第一期和第三期,什么房型都有,均价14000元/平方米。”据新湖明珠城售楼人员介绍,由于第三期的12-14号楼位于苏州河畔,价格略高于靠近社区中央的第一期10号楼。据了解,新湖明珠城第三期的房型有89平方米的一房、100平方米的两房、187平方米的三房,其中109.25平方米的两房两厅一卫为其主力销售房型。

资料显示,新湖明珠城是上海内环线以内最大的旧城改造项目之一,占地面积28公顷,总建筑面积90万平方米,总投资额逾40亿元。整个项目分四期开发,预计2008年全面建成,届时可容纳20000人居住。

新湖明珠城的第一期和第三期以东新路为界,相对独立。整个项目地块呈梯形,绿化率42%,小区建筑由南往北依次排列,每排3栋,每栋有多个单元楼,每个单元楼为2梯2户或2梯3户。目前在售的4栋楼中,第三

期的12-14号楼位置紧贴苏州河,每栋为3个单元楼,建筑自西向东呈阶梯状,以保证西面住户也能看到苏州河景观。另外第一期的10号楼位于小区中心位置,建筑呈半圆状,半圆形阳台可以环顾到苏州河景。

曾传出资金链险境

在2005年上海市遭遇首轮调控风暴的情况下,逆市开盘的新湖明珠城曾声称决不降价,而上海首个降价的万里雅筑同在普陀区,销售情况一度超过新湖明珠城。而后,新湖明珠城方面又传出开发商在偿还银行贷款时困难重重的消息。

当时,对于新湖明珠城的2年内无理由退房承诺,就有不少业内人士评价,这是开发商在“赌博”。“目前的形势下,购房者仍处于观望状态,对求快速回笼资金的开发商来说,无理由退房只是一种风险后推的手段,看来这回开发商是赌定2年后市场会回暖。”有分析师指出。

这一举措的效果后来也被证实并不明显。2005年9月8日是“退房声明”生效的第一天,在新湖明珠城售楼处,只有2、3组零星客户在咨询。一位看房人当时表示,“买房子都是要自己住的,无缘无故怎么会退房呢?退不退房无所谓,价格能再低一点倒是真的。”实际成交数据则显示,新湖明珠城2005年9月以后的销售情况并没有实质性好转。

一、二手价格倒挂

“二手房比新房还贵。”新湖明珠城周边的房产中介介绍,目前新湖明珠城的二手房挂牌价格比在推的新房价格还高出5%左右。市场人士分析,这是由于新湖明珠城对目前在售房源进行价格调整的结果。

据了解,新湖明珠城的9号楼均价由14500元/平方米调整为13000元/平方米,10号楼均价由13500元/平方米调整为12000元/平方米。经过这次大幅度调价,新湖明珠城的部分新房价格已经低于二手房挂牌价格2000元/平方米左右。不过这样一来反而显示出其新房的性价比优势,一定程度上促进了销售。

从销售情况来看,新湖明珠城打价格牌的效果还是立竿见影的。此前该楼盘也采取过多种营销方式,如在2006年10月房展会期间开发商推出优惠活动,房展会购房可获双人澳洲游以及3万元的房款抵扣。但结合“2年内无条件退房”等营销噱头来看,新湖明珠城的销售在前期并不非常成功,反而是将价格一步步到位地降到购房者能够接受的程度比含蓄的优惠政策要来得有效。

“储蓄式”购房有一定效果

上海“网上房地产”的统计数字显示,新湖明珠城在2006年12月和2007年1月的签约量分别为41套和25套,这与在2006年9月仅售出1套、10、11月仅分别售出13、14套的销售量相比,有了非常明显的改观。据了解,开发商的新营销手段还是发挥了一定作用。记者在售楼处看到这样的

宣传:2006年10月9日-10月31日期间,购房者在签订合同时,只需付10万元作为第一笔购房款,其余首付可以在2007年3月1日之前,分几次逐月等额付清。“考虑到购房者从支付首付款到拿到房子有一定的时间差,我们还推出了‘实物利息’赠送活动。”上海新湖房产有关负责人表示,在2007年年底交房时,参与此活动的业主购买一房可获赠空调1台,两房、三房则可以得到2-3台空调。另外,参加活动的购房者可以享受99折优惠;如果不参加活动,则可获98折优惠。倒是有购房者表示,“储蓄式购房”较有新意,正好解决了家庭的资金周转问题。

七嘴八舌

- 房子不错,交通便利,闹中取静,价格合理。
- 物业管理太差,与先前承诺距离太远,几栋楼合用一个保安,从不见保安巡逻,感觉不安全。
- 开发商利润有多厚,只要看何时动工就知道了,一期开发商原承诺卖一平方米5000元以下,后来卖多少?
- 由于卖房首付可以分期付款,最近包括中央电视台等全国新闻媒体先后报道了这一消息,就像2002年新湖2090万拍下磁悬浮冠名权一样,又一次起到了轰动效应。没有办法,否则按照现在这种销售速度,三期的几百套房子怎么卖的出去。



本版制图 张大伟

新湖明珠城

楼盘地址:普陀区东新路88号
开发商:上海新湖房地产开发有限公司
总建筑面积:90万平方米
容积率:2.74
绿化率:42%
产品形态:小高层、高层
主力户型:109平方米两房
装修状况:毛坯
开盘时间:2004年12月
网上已推住宅户数:2135套
网上已售住宅户数:1427套
网上住宅合同均价:14000元/平方米
停车位:1000个
物业管理公司:上海新湖物业
物业管理费:2元/平方米/月

地产研究院

产品 房型推敲不够细致

新湖明珠城位于上海市普陀区东新路近光复西路,苏州河沿线,属于内环线范围内。整个项目占地约420亩,总建筑面积约90万平方米,分为四期开发。以30层的高层公寓楼为主,沿苏州河布有“层层跌落”的小高层。

依苏州河而建的新湖明珠城是目前上海内环以内较难得的一个大型居住社区,其建筑设计所营造居住理念是:取都市之便利,得河流之心胸,居于园林之间,感悟现代风尚。小区以“一心、二轴、四区”进行布局,充分利用了1200米苏州河样板绿色水岸、10万平方米的小区大型绿化园林和12000平方米普陀公园以塑造稀有生态住宅环境。

新湖明珠城的建筑整体格调比较稳重、典雅,不显张扬。面向苏州河的房源设计有弧形的全景玻璃和大阳台,增加了社区的景观面,也为苏州河两岸保留了一定的城市空间。

户型设计方面,以两房和三房为主,靠近苏州河端部的



约111m² 两房两厅

户型较大,以四房居多。坦率而言,房型推敲还不够细致,因为面积使用不是很合理,大部分房型偏大,布局不是很紧凑,对新湖明珠城这个针对中高端客户群的项目来说,也许是一个较大的产品失误,但愿高科技智能化系统及住宅新技术的运用能弥补一些这方面的缺陷。

(5+1)Werkhart International 五合国际建筑设计集团 吴茂辉)

配套 生活圈已逐渐形成

经过多年发展,新湖明珠城周边已经形成了一个较为成熟的生活圈,因此各项生活配套设施也较为齐全。

如交通方面,轻轨明珠线站点及在建中的地铁7号线在此汇集,加上36路公交终点站及10多条过境公交线路的穿行贯通,使这里成为上海的一大交通枢纽。

小区内的公建配套则按小区和街坊二级配置。小区级配套设施有九年一贯制学校、幼托等教育设施,小区商业中心和沿路商业街等商业设施,综合楼、服务中心等文化娱乐

设施,网球场、小型足球场等运动设施。街坊级配套设施有小型超市、洗衣店、美发店、面包房、居民活动室、健身场地等,方便了居民的生活。周边配套的教育资源有东新中学、黄河高级中学、武宁中学、兰田中学、华东师范大学等。还有乐购、家乐福等大型超市。普陀区中心医院、人民医院、同济大学医院等医疗机构,及邮局、银行等基本一应俱全。

(5+1)Werkhart International 五合国际建筑设计集团 吴茂辉)

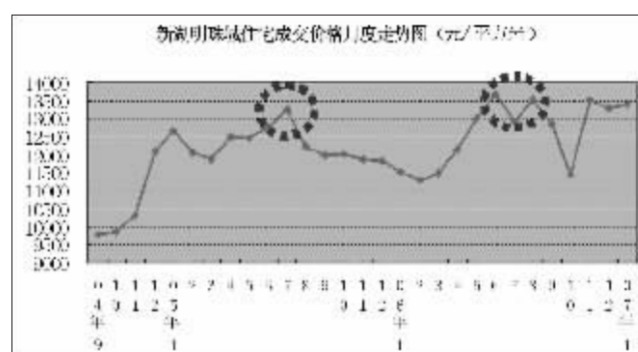
鉴房报告

走势 较易受政策影响

新湖明珠城是上海市内环线以内最大的“365”旧城改造项目之一,其位于普陀区东新路,东、南毗苏州河,西至东新路及合德里地块边缘,北抵轻轨明珠线,总占地28公顷。

新湖明珠城所属的武宁板块有比较显著的地段优势,具有不可替代的稀缺性,未来的供应量主要来源于现售楼盘的存量房及后期推出的房源。截至今年1月28日,武宁板块还有18.73万平方米的存量房,按去年半年消化12.44万平方米的速度,7.8个月就可以把现有的存量房给去化掉,而在售楼盘后期推出的房源也比较有限,所以未来板块楼市可能出现供不应求的局面,这也给板块内楼盘的价格上升提供了一个良好的市场背景。

从武宁板块的竞争情况



分析,新湖明珠城在板块中处在销量冠军的地位,大盘的集聚效应将使新湖明珠城销量冠军的地位难以撼动。同时,在市场需求支撑的背景下,新湖明珠城的销售成绩对其价格的走高起到锦上添花的效果。

但从政策层面分析,新湖明珠城的销售及房价走势比较容易受到政策的影响,如图显示,2005年6月和2006年6

月的两轮房地产调控影响,都对新湖明珠城的房价变化起到了至关重要的作用,可用一触即发来形容,在这两个时间点,房价均快速下滑,之后则需要5-6个月的恢复期,价格会逐渐走高,照这样来看,如果今年没有什么大的房地产调控政策出台的话,新湖明珠城的房价或在今年的一、二季度会出现新一轮的增长。(世联地产分析师 林光厚)

投资 90m²小户型潜力大

优势的地段、便捷的交通、稳定的客源是新湖明珠城投资者获得收益的三大法宝。地段一直是房地产业的“金科玉律”,新湖明珠城位于普陀区内环线以内,又有苏州河这一不可复制的资源,因此具备良好的地段优势。而交通方面,周边有轻轨明珠线、地铁7号线、10多条公交线路等,为通往上海各个重要区域创造了便捷条件。加上新湖明

珠城是上海市内环线以内最大的旧城改造项目之一,小区配置较为齐全,造就了一个不出区便可解决生活所需的一个较为理想的社区,这就是大盘形成的规模效益。

至于客源方面,新湖明珠城所属的武宁板块位于普陀、长宁、静安三区交汇处,静安区的南京西路沿线和长宁区的虹桥经济开发区是上海拥有写字楼最多的两大商圈,

这将为在武宁板块内购房出租的投资者带来较为充足的租户客源,另外,该板块还可以吸引一部分在嘉定汽车城工作的高素质人群前来租房。另外,了解到板块内房客对90平方米左右的小户型需求较大,再考虑到国家对90平方米以下中小户型在政策上的支持,投资者可以将此类房源作为投资的首选产品。(世联地产分析师 林光厚)

投资星级 ★★★

- 交通配套:良好
- 生活配套:良好
- 投资收益率:一般
- 楼盘性价比:一般

周边市场

大盘唱主角的普陀武宁板块

本期介绍的新湖明珠城属于上海市普陀区武宁板块,该板块主要是指中山北路以南、苏州河以北的区域。武宁板块生活氛围较为浓郁的优势由来已久,景观绿化和交通配套方面的优势也日益明显,加上近年来逐渐成熟的商业发展,都令其区位优势不断提升。

武宁板块的商品住宅市场目前以大盘唱主角,板块内的在售楼盘除新湖明珠城外,还有泰欣嘉园和尚城国际。泰欣嘉园紧依梦清园和苏州河绿化带而建,小区景观和周边环境融为一体,是其最突出的优势,全装修的均价在17000元/平方米左右。尚城国际位于曹杨路上,立体交通体系是其主要卖点之一,市场均价在14000元/平方米左右。

目前,这两个楼盘推出的房源都已经去化了七成左右。泰欣嘉园在推新房源主要是100多平方米的两房和130-150平方米的三房,尚城国际在推的新房源以130-140平方米三房和166平方米四房大户型为主,因此这两个楼盘在售新房源的总价大多在170万元以上,这也使得部分购房者的选择受限。

除新房外,武宁板块的次新房源也比较丰富,据汉宇地产普陀区经理钱刚介绍,除了新湖明珠城和位于武宁板块北部的中远两湾城的前几期房源外,周边还有部分房龄在4-5年的次新楼盘,像位于东新路的地方天

园、位于光复西路的水岸豪庭、位于宁夏路的绿地世家、位于白玉路的江南名庐等。

在武宁板块挂牌的二手房源中,以100-125平方米的两房和125-140平方米的三房房源居多。其中绿地世家由于是全装修房,市场均价较高,在15000-16000元/平方米,其余几个楼盘市场均价基本都集中在13000-14000元/平方米。相比较而言,这些楼盘在规模和配套上不如新湖明珠城和中远两湾城,而价位上也没有明显的优势。因此,武宁板块的二手房源虽然比较多,但实际成交的还主要是新湖明珠城和中远两湾城这两个大盘,其余楼盘的成交多为位置、景观较好的房子,如汉宇地产近期成交的一套水岸豪庭两房,单价约13700元/平方米,性价比还是不错的。

此外,武宁板块内还有一些老工房,比如白玉新村、武宁新村等,这些房子的房龄都有18-20年了,市场挂牌均价在10000元/平方米左右,不过这些房源实际成交更多的还是在租赁市场。依托武宁板块便捷发达的交通环线,在此租住一个一房或两房的老工房不过1100-1400元/月,对年轻上班族来说还是很实惠的。其余次新房的租赁行情也不错,承租者主要是在静安区、长宁区工作的白领,优装全配一房的租金在2600-2900元/月、两房在3500-3800元/月。

周边二手房挂牌情况参考

新湖明珠城(东新路88号)			
房型	面积	总价	装修情况
1房2厅1卫	79平方米	109万元	优装
地方天园(东新路355弄)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅2卫	127平方米	168万元	优装
水岸豪庭(光复西路1185号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅2卫	99平方米	133万元	优装
沙田新苑(中山北3105弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅2卫	113平方米	125万元	优装

(以上数据由汉宇地产提供)