

大户型产品出现滞销现象

【现象】小户型热销大户型滞销

上周末长沙共四个楼盘开盘,排开别墅项目沙河堤亚纳湾不予考虑,天晟海拔东方二期加推,当天成交量仅28套,其中一方二房占了18套;位于武广新城板块的城市山水豪园,8月8日重装上市,推出348套新房源,成交120套,以一至三房为主,四房几乎无人问津;同一天,凯轩云顶推出373套房源,当天成交220套,其中一房两房备受客户青睐,以2号栋为例,该栋出售59套,其中两房售出35套。可见,中小户型是当下楼市顶梁柱,而大户型基本处于滞销状态。

“目前的购房者才可以说是真正的市场刚需。”长沙世联地产策划经理王杨认为,当前卖得好的都是总价较低的房源,因为这些刚需购房者对于价格非常敏感,总价在50万以内的房子才是他们考虑的对象。

【分析】新政减缓大户型销售

长沙世联地产策划师朱益荣

在接受记者采访时分析认为,长期以来,160平方米以上的户型消化速度普遍偏慢。在他看来,原因主要有三:一方面,大户型多为项目后期产品,比如景观和环境最好的楼王,定位较为高端,总价偏高;另一方面,大户型的客户群本来就较窄,首次置业客户和投资客一般都不会选择大户型;此外,还有来自别墅类产品的强力竞争。

而新政无疑使大户型的销售难上加难。新政影响最大的群体与大户型的目标客户群基本吻合,即改善型置业者。“新政后首付和利率的大幅提高,直接击退了改善型群体的置业计划。以一套总价80万的四房为例,原来首付可以做到三成只需支付24万,现在一下子要支付40万。”朱益荣表示:“但现在楼市调控还在继续,为大户型的销售增加了不少难度,所以我觉得大户型要想加快销售速度的话,还得再等一等。”

【突破】开发商各出招术

长沙世联地产总经理王培文认为,大户型产品的竞争一方面是要找准客户,根据客户需求尽量提高产品的含金量。另一方面还需要开发商能够合理定价。事实上,提高赠送面积,加大折扣力度,已经是星城开发商普遍采用的营销策略。“通过设计大露台,大型入户花园,庭院等,大户型的赠送率通常高达15-20%,此外,同一楼盘的产品,大户型单价通常较中小户型便宜200-500元,这对拉动大户型的终端销售有一定的作用。”记者在调查中发现,不少楼盘重新改变规划,调整产品线,原来以大户型为主的规划纷纷改为面向刚性需求的中小户型,典型的例子就是钰龙天下和钱隆学府。

“下半年,开发商普遍采取积极推广中小户型的策略。仅8月份,就有逾1万套中小户型面市。”王培文认为,随着中小户型的供应大量增加,预计大户型销售情况也会随着产品供应量的减少而在一定程度上扭转。

凯通国际城 开盘2小时破2亿



“地段为王”是楼盘制胜箴言。然而,在房地产业处于上升发展的今天,城市中心同一地段很可能涌现数个楼盘,消费者选择开始趋向理性,在衡量楼盘地段优劣及未来发展前景的同时,也注重楼盘的户型及品质等其他综合因素考量。位于杨家山立交桥附近的凯通国际城在6月开盘当天两小时取得销售2.8亿的良好业绩。是什么原因让其即使进入7月传统淡季,还如此热销呢?

据了解,凯通国际城I区朝庭拥有着户户南北通透的户型格局;并引入七大智能安防系统保障;同时聘请全国著名物业管理公司,提供星级酒店式服务;开发商更在城市中心地块,为业主筹划了一个大泳池,这恰好与项目中的东南亚宫廷式园林、屋顶花园、空中庭院相映衬,共构这一小区的三十三庭院全维度立体生态情境。

目前凯通国际城推出的住宅一期产品——朝庭,是一个11.6万㎡的城中心居住区,向市场提供23-138㎡房源,有精致小公寓,灵巧两房,舒适三房……特别要介绍的是其小公寓产品,入户花园、独立布局的明厨明卫、室内带飘窗,极大地扩充了居住空间。

■记者 何小红 实习生 梁艳芬

金科东方大院 8月28日再推新品

记者获悉,昨日刚刚完成一期墅王交房活动的金科东方大院,8月28日,又将迎来二期“观湖”的盛大开盘。

7月金科·东方大院以3.51亿的销售业绩刚刚荣获2010年上半年长沙别墅销售冠军;这也是继2009年首次亮相就以开盘一季3.8亿元的销售业绩荣膺长沙别墅销售冠军以来,再登别墅销售榜首,此次在8月28日开盘的“观湖”组团栋数少,其密度更小,且紧邻项目中心湖,观湖条件更好,更有别墅居住的氛围;离整个项目内部配套更近,生活更加方便,如高端会所、商业街等只有一步之遥。

■何小红 实习生 梁艳芬

一统家居 下周有场总裁签售会

8月21日-22日,位居芙蓉南路上海林国际路段的一统家居将举办一场声势浩大的总裁签售会,届时,美式家具、中式家具、韩式家具等各类风格家具将全线放价,参与活动的顾客均可参与砸金蛋、获液晶电视、空调、赠送正品iPhone手机等超值大奖。

■记者 白娜

恒大造长沙山居豪宅新样本

继2010年7月实现合约销售额50.8亿元人民币,再度创下本年以来单月最高纪录之后,恒大8月再度发力。记者从恒大地产长沙公司了解到,位于南城的恒大城2期山景大宅本月15日即将开盘。

众所周知,长沙不缺山,岳麓山是长沙的风景标志,市民却无法于此体验山居之境。除了河西岳麓山之外,南城的山景,省森林公园和牛头山的生态优势可谓是数一数二,而位于城央的恒大城不仅占据南长沙的中心位置,又拥有两大森林公园的生态优势。据了解,240亩牛头山公园加上2000多亩省植物园,大片绿地和生态植物群落每天释放近万吨的新鲜绿氧,每立方厘米2万个负氧离子,良好的天然通风采光条件,在此居住舒适之外更多的是利于居住者的身体健康。而且超高绿化率使得温度比非绿化区温度低将近5度,湿度接近人体最佳指数,空气中的含菌量要比非绿化区少7倍,在长沙这样一个火炉城市,这样的生态住宅无疑会赢得市场和消费者的青睐。

恒大城2期斥百万巨资打

造50000㎡(约10个足球场)牛头山山体公园,100%保留森林山体原貌,在长沙尚属首例,加上背倚240亩牛头山公园,隔望2000多亩省森林植物园,结合坡地大手笔打造15万㎡欧洲皇家园林,怀抱近万平米中央大湖,形成“三山一湖”的巨匠之作,1/10的土地建房子,9/10的土地种植物,使得建筑完全浸润在苍郁森林里。恒大地产长沙公司营销负责人表示,恒大城此次豪阔手笔在全国范围内尚属首例,牺牲巨额利润只为打造真正的山居生活。

除了外部的强势生态优势之外,恒大城2期的自身配套也有了全面升级:5200㎡超五星级湖畔会所正式开放,客户会宾见友倍尊尊贵;国际知名品牌幼儿园即将进驻小区,加上社区优质小学,汇聚国内知名教育专家团队,为业主子女量身打造高质量教育;国际风情商业招商在即,全方位满足客户购物需求;满屋名牌,9A精装,百家国际品牌战略合作,品质升级;中国一级物业业金碧物业提供一对一全天候贴心物业服务体系,业主可望享受贵宾荣耀。

■记者 何小红 实习生 梁艳芬



恒大城2期以其国际化视野和精良品质肇领城市山居巅峰。

长沙恒大五盘最新动态

长沙·恒大城——8月15日开盘

恒大城2期:135-169㎡半山美墅,百米超宽楼间距,板式小高层,南北全通透,临湖阅山;35㎡超大尊崇主卧,16㎡超大景观阳台;送超大入户花园,超大飘窗。本周认购额外87折,送1600元/㎡豪装。

长沙·恒大雅苑——翡翠湾即将开盘

月湖城央,鼎级生态豪宅,长沙第二代豪宅,翡翠湾组团即将荣耀开盘,5750元/㎡起,送1600元/㎡豪装,本周认购额外87折,周日推出“缘定七夕,甜品品鉴会”。

长沙·恒大绿洲——三期即将开盘

南中国第一高铁豪宅,位于长沙市武广新城劳动路与京珠高速交汇处。二期售罄,最后10套特价清尾。三期即将隆重开盘,全新推出88㎡二房,99-125㎡三房,139-290㎡四、五房,送1600元/㎡豪装,本周认购额外8.7折。

长沙·恒大华府——全新三期即将开盘

潇湘第一名校社区,全新三期即将荣耀开盘,35-82㎡豪装公寓,89-177㎡峰岸豪宅,最高优惠27万/套,送1600元/㎡豪装,普通教师本周额外9.9折,中级职称以上教师本周额外9.8折,还有常青藤成才计划大礼包。周末推出“浪漫七夕,SHOW出你的爱”活动!

长沙·恒大名都——蓝湾半岛15日开盘

市府北,首席欧陆皇家水郡,99-140㎡稀缺三房、四房,3860元/㎡起,送1600元/㎡豪装,开盘额外8.7折。

中国铁建·山语城“浅水湾”8月首发

香港的浅水湾,素有“天下第一湾”之称,依山傍海,坡缓滩长,洁净而水浅,不少富人定居于此。在中国铁建·山语城也有这样一处佳地,景致环境可与香港浅水湾媲美,故名曰“浅水湾”,是山语城产品体系中最高端的一款,那里的阳光与亲水生活令城市生活家们心驰神往……

处山水之间,收一城精华

一说到浅水湾,绝美的人居环境首当其冲,山语城“浅水湾”园林依山而建、依水而围;20余米坡地景观,6000㎡的中央湖泊,生活美轮美奂。“减少建筑面积,扩

大公共空间”是山语城一贯的规划宗旨,以14.94%的建筑密度、46%的高绿化率以及超宽楼间距,打造低密度纯板住宅。

交通发达,配套完善

山语城“浅水湾”交通网络发达,芙蓉北路直接CBD,湘江大道通达南北,三汉矶大桥横跨湘江两岸,福元桥连通星沙;项目内部,4趟社区巴士于城市中心(发车点:贺龙体育馆、百联东方、树木岭)随时恭候,11、116、128路公交车直达项目门口。

此外,超五星酒店、大型shoppingmall、拟建中的沃尔

玛超市、周南名校,泰和医院、项目内大型商业街云集于此,衣、食、住、行、教育、就医面面俱到;同时,2010年底将交付使用的社区小学、幼儿园。

品质现房筑就您的家

山语城“浅水湾”,均为8-11层湖畔电梯洋房,以120-140㎡舒适型三房、四房为主,适合不同居住者的生活要求。纯板住宅,一梯两户,公摊低,居住舒适,270°景观阳台,三阳台奢华设计,视野开阔;环保的建筑材质、低碳的生活方式,赋予生命最健康的状态。

开发商中国铁建,是16家央



企地产领军人物,2008年,分别于上海和香港上市,注册资本80亿。2010年世界五百强上升至第133位。作为献礼湖湘第一力作,中国铁建·山语城无论是规划设计还是工程监控,都志在为业主打造不凡品质的住宅空间。