

一季度四类产品逆势热销

2015 年 3 月 20 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/沈晓玲

纵观 2015 年 1 季度，虽然楼市开局遇冷，成交环比同比皆呈下滑趋势，但是部分房企推盘促销心态依然不减，并且还创下傲人的成绩。热销项目对于当地楼市具有一定的标杆和趋势代表性作用。于是我们梳理了这期间的热销典型，发现有四类产品依然获得市场认可。

■ 第 1 类：得房率高，性价比凸显优势

得房率是指所购置房屋的使用面积（套内建筑面积）与每户建筑面积之比（销售面积）。开发商在不改变公摊面积的前提下，使房率较高的措施有设计方正的户型、大飘窗和半封闭阳台等。在一季度的热销项目中，北京的当代旭辉墅利用高得房率获得了市场认可。

该项目于 1 月 3 日首开，推出 250 套联排别墅，产权户型面积为 99 平方米，地上 3 层，地下 1 层，开盘总价为 350-400 万元/套，首推 88 套房源就全部售罄。旭辉墅的创新设计，让即使只有 99 平米产权面积的户型，拥有了 200 平米的使用面积。

至于该项目是如何达到 2 倍的得房率？首先，因其**联排别墅的物业类型**，本就有高得房率的基础。其次，从当代旭辉墅的户型图观察，该项目的**户型较为方正**，面积充分利用。最后，旭辉墅还**附赠将近 100 平方米的面积**，其中包括地下一层的酒窖和多功能厅、一层外部的南北的双花园，私人庭院，南北露台。这么算下来，得房率接近 200%，而总价只需 350 万元/套。这样经济型的别墅势必成为那些“会算账”的购房者的置业选择。

■ 第 2 类：低价打破当地均价，领跑市场

在竞争激烈的市场中，项目低价打入市场，总能迅速抓住客户的眼球。其中最具代表的则是位于三亚的雅居乐山海间。该项目于 1 月 27 日入市，开盘当日就已热销 200 套。据其营销信息来看，项目推出最低总价仅 40 万，9500 元/平方米的带精装价格，打破清水湾片区“万元以上”的房价格局。

另外这场热销中，60%的成交金额来源于其别墅产品，我们从下表的比对中也发现，该别墅的价格也相当有杀伤力。春节期间，雅居乐山海间迅速收获 3 亿元的销售金额，以“黑马”之势在高竞争的三亚清水湾傲然领跑。

表 1：雅居乐山海间及周边项目销售价格对比

项目名称	普通住宅价格（元/平方米）	别墅价格（元/平方米）
雅居乐山海间	9500	18896
ALOHA 清水湾	16946	42084
绿城蓝湾小镇	24933	44166
凯文清水湾度假公馆	11342	-
天赐南湾	15800	-

数据来源：CRIC 信息系统

■ 第 3 类：全力蓄客，大盘入市，备受市场瞩目

大盘入市，往往容易引起当地市场的关注，阜阳宝龙城市广场就是一个很好的例子。据统计，项目开盘当日创下“2 小时狂销 1200 套”的热销佳绩，而这与项目的大盘效应和大规模营销密不可分。

阜阳宝龙城市广场拥有 70 万建面，且涵盖住宅、商业、办公等多种物业形态，对于鲜有大盘的阜阳来说，怎能不为之沸腾。而在从营销力度来看，项目从拿地到开盘，为期 4 个月，在这期间每日 500 人派单拓客，上万组访问量，为开盘蓄客作足了准备。另外，开盘当日，项目上市规模庞大，再掀热潮。1 月 18 日首开，便推出 7 栋 34 层住宅，房源约 2000 套，产品涵盖 68-127 平方米的二到四房多种户型。据了解，该项目首期的推盘量相当于当地中小盘几年的推售量，规模在阜阳首屈一指。

表 2：阜阳宝龙城市广场项目信息

项目介绍	位置图
➤ 项目位于阜阳市阜王路与淮河路交叉口，总建面 70 万方，含超百米地标性建筑； ➤ 包含复合的物业形态，宝龙国际社区、五星级酒店、购物中心、高端写字楼、风情商业街、精品公寓等； ➤ 周边市政设施完善，金融、医疗、教育、公园、文化旅游均有。	

数据来源：企业资讯、CRIC 信息系统

■ 第 4 类：具备投资价值的商住盘，受购房者追捧

从投资的角度来看，商住房既不限购，且宜商宜住，小户型总价又不高，如果项目位置优越，也会受购房者的追捧。

北京的北京城建北京密码于 2 月 5 日开盘，推出 838 套商住 LOFT 产品，当日去化逾 70%。从物业类型来看，LOFT 商住公寓同时满足投资和自住的需求。从项目所处位置来看，该项目所在的大兴魏善庄板块为新杭城规划的核心区域，随着首都新机场工程正式开工，北京南城得以全面发展。当区域交通逐渐完善、市政规划进一步落实，南城区域将快速实现进化。区域发展势必给北京城建北京密码带来的潜在利益不可估量。

图 4：融信双杭城位置图



而福州的融信双杭城在 2 月 7 日开盘, 推出 40-1200 平方米的 SOHO, 70-500 平方米的商铺, 开盘后 2 小时, 也售出 612 套房源。该项目所处地块为“大双杭板块”中太平汀州与苍霞地块的旧城改造项目, 总投资高达 200 亿元。上下杭是福州极具象征性的区域之一, 而且双杭城充溢着历史的韵味, 经旧改后, 将建为复合型城市综合体, 物业类型涵盖商住公寓、临街商铺, 这其中的商机不言而喻。我们在这里可以预期的是倍增的人流和商业气息。更值得一提的是, 当初的拆迁补偿已经

是 19000 元/平方米, 而如今开盘仅 20000 元/平方米的价格, 更是让购房者毫不犹豫地作出了置业决策。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异, 可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形, 则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考, 不构成投资建议。投资者据此操作, 风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团, 隶属于易居 (中国) 控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商, 以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库, 构筑中国房地产上下游企业 (包括开发商、供应商、服务商、投资商) 和从业者信息的桥梁, 形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台, 为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心 2015 版

E-mail : research2@cric.com

电话 : 021-60867863

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。