

特价促销、送车位使用权、送物管费…… “双11”是否值得“上车”？

地理位置好，配套全 市区两块靓地挂牌引关注

近日，蓬江区陈朗坑地块、新会区枢纽体育公园旁地块先后挂牌，吸引许多人的关注。相比今年10月底成交的海悦天玺南侧商住用地，这两块商住用地可以说是地理位置更加优越、配套更为齐全，有业内人士表示，预计两块靓地将受到房企青睐。

文/江门日报记者 陆沿任 图/李银焕



陈朗坑地块示意图。

12月竞拍 市区两块靓地挂牌

11月4日，位于蓬江区院士路西侧、备受瞩目的陈朗坑地块开始挂牌。该地块起拍总价为54060万元，折合楼面地价约5000元/平方米，将于12月8日早上9时进行竞拍。

据了解，陈朗坑地块占地面积约4.73万平方米(71亩)，容积率2.5，计容面积11.75万平方米。该地块之所以备受瞩目，在于其地理位置好，位于江门中轴沿线，距离江门热门商圈——江门大融城仅1.5公里，步行10分钟即可到达；紧邻天沙河，15分钟即可到达元宝山体育公园、丰乐公园、五邑华侨广场，景观资源丰富；在交通方面，主干道白石大道、建设路、丰乐路在地块北侧交会，城市路网发达，极大提高交通便捷度。

11月7日，位于新会区枢纽新城葵城一路中央绿轴南侧、文韬路东侧地块(即枢纽体育公园旁)正式挂牌。据悉，地块出让建设用地面积57175平方米(约85.76亩)，地块起拍价为70690.2626万元，折合楼面地价为4946元/平方米，将于12月11日早上9时进行竞拍。

枢纽体育公园旁地块的位置同样优越，东侧靠近江门大道，西侧接文华路，距离江门站仅2km，无论是去新会中心城区还是蓬江、江海乃至其他湾区城市都很方便。配套方面，地块周边有枢纽实验幼儿园、文华小学、尚雅小学、碧桂园商圈、大润发超市、新会万达广场等，配套设施齐全。截至目前，地块周边已建成多个新小区，包括博富名苑、嘉骏花园、骏景湾领誉等已交付入住，板块居住氛围成熟。

位置优越 预计出让前景理想

两块商住用地的先后挂牌，引起了业内的热议。不少业内人士表示，鉴于其地理位置优越，预计出让前景理想。

裕隆基地产副总经理李艳芳表示，两块商住用地均位于市中心，是近几年来难得的市区中心地块，对于钟情于在市区居住的居民来说，无疑是难得的资源，而两块商住用地周边楼盘的热销，更加印证了这一点。所以，相信两块商住用地的拍卖前景会很理想，估计除了一些集团公司外，本地房企的参与拍卖热度也会较高。

美智地产市场研究中心总监张镇兰则表示，陈朗坑地块位于北新区核心地段，周围可以说是顶流商圈围绕，包括五邑华侨广场、江门大融城、江门万达广场、江门健威广场等，同时居住氛围浓厚，均是成熟小区，地理位置可以说是十分优越；新会区枢纽体育公园旁地块同样是毗邻新会万达广场、新汇大融城、大润发超市等顶流商圈，周边成熟小区也很多。除此之外，两块商住用地周边的交通配套及教育资源也是一应俱全，出让前景不言而喻。“其中，陈朗坑地块位于历经多年发展的北新区，在这里的土地开发已经趋于饱和状态的情况下，该地块占地面积约4.73万平方米，具有一定的规模，可以说是不可多得的市中心靓地。”张镇兰说。

枢纽新城骏景湾新盘规划出炉 规划建设26座高层住宅



骏景湾·天汇效果图。

江门日报讯(文/图 记者/李银焕)近日，市自然资源局公示了骏景湾·天汇的修建性详细规划方案，并同步公布了效果图。

该项目位于江门市新会区枢纽新城新会大道南侧、文华路西侧，即原新会汽车客运站“三旧”改造地块，建设用地面积为80739.68平方米，建设用地的性质为二类居住用地兼容商业用地。

规划方案显示，规划建设26座高层住宅、1座商业办公楼、1座社区服务用房及1座老人照料中心，设置首层车库。项目层高17层——32层，定位高端，总户数1260户，总车位2050个。地块容积率为2.5，建筑密度为16.9%，绿地率为40%。

从航拍来看，地块位处城新旧城区重要“十字路口”，距离江门大道入口仅500米左右，周边配套资源丰富。教育方面，邻近新会实验幼儿园枢纽分园、新会尚雅学校、新会文华小学等。商业方面，邻近文华商业广场、新汇大融城、大润发超市、新会万达广场等。休闲配套方面，周边有梅江生态园、枢纽体育公园等，日常吃喝玩乐购一应俱全。

记者走访了解到，目前该地块周边在售项目有海悦东庭、建发和玺、钧明欢乐世界等，均价在9500元—14000元/平方米。

现状 “双11”楼盘 促销力度大

记者走访的时候留意到，不少楼盘趁着线上电商火热的势头，借东风在线下同步推出各种优惠活动，推销量保持高位。

在蓬江区，蒲葵之梦·天心推出“天心‘双11’提前开抢”活动，成交指定房源，最高可补贴20万元，还有机会获得1万元小米代金券；碧桂园滨江湾开展“狂欢11·11”活动，带装修总价约85万元起；博学名苑也在“双11”加推全新江景新品，另有南苑少量实景现房带装修房源，“双11”享钜惠，成交再送豪礼。

在江海区，明泰城推出6套特价房，单价“8字头”，同样推出特价房的还有朗晴新天地和星湖心海岸，前者推出11套特价房，总价75万—80万元，后者推出5套特价房，单价“6字头”起。

在新会区，保利西海岸推出折后单价“7字头”起的精装三房，成交还可以送车位使用权；新城博富领国际则开展“双11”提前购，抢华实旁好房”活动，单价“8字头”起。

可以说，楼盘折扣都十分实在。与以往促销大多送家电礼包、抽奖不同，如今开发商不仅在房价上让利，还有部分送车位券、物管费等，都是实打实为购房者省钱。

事实上，房企借助“双11”开展营销活动早已见之。江门首次形成“双11”购房的概念是2015年，当时江门市区仅7个项目参与，且主要由媒体主动补贴2000元购房红包为主，整体参与性不高，促销力度和宣传传力度都一般。随着“双11”的热度不断提高，借势营销的购房节热度也不断升温。直到2017年，江门市区已经有超过17个项目积极参与，优惠促销力度也更加多元化，包括限量特价房、买车位送物管费、特价商铺、买房送“五重豪礼”等促销活动，另外借势“双11”加推新货的项目也不少，整体购房氛围浓厚，客户到访情况也明显增加。到了今年，把“双11”作为营销节点的房企有20多个，不少项目更是打出7—9折优惠，最低单价仅售“6字头”。

裕隆基地产副总经理李艳芳表示，今年“双11”的优惠力度较往年大，往年多数用特价房来作为促销，今年则配送更多附加值高的产品，例如赠送物管费、车位使用权，这样对于客户来说更为实在，刚交付时客户的居住成本相对降低。

楼盘优惠多多，那么，成效如何呢？记者走访蓬江区多个楼盘发现，现场人气不错，来访客户不少。明泰城一名销售人员向记者表示，自开展“双11”促销活动以来，吸引不少市民的目光，总体人气比此前要更加旺，预计周末人气会更旺。

探因 房企“以价换量”

在这背后，是“双11”为今年最后两个月开发商“打头阵”的关键节点，不少开发商选择“以价换量”，促销手段频出，以提高销售成绩。

从全市一手住宅成交数据来看，今年9月全市一手住宅成交1917套，环比下跌15.3%，同比下跌54.5%。截至9月底，全市待售新建商品住房59271套，环比增长3.3%。

在销售压力、回款压力等影响下，房企“以价换量”成了常态，“双11”更是成了房企“必争之地”。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，一方面，受经济大环境不景气的影响，持币待购客户观望情绪较浓，导致传统的“金九银十”购房旺季也没有带来明显起色，房企资金回款压力空前巨大；另一方面，临近年底，项目面临各种资金的支付压力，如工程款、员工奖金等，再加上年度业绩考核等双重压力之下，房企对“双11”的期望值有所增加，加大优惠力度加速出货成为当下房企最迫切的希望。目前，房企已经将“双11”作为冲刺关键阶段，“以价换量”，加快交易流程，全力推进去化。

“房企这么重视‘双11’，说到底就是为了年底再冲一波业绩。”李艳芳表示，“双11”能让商家盘活商品、去库存、提高销售额，也能让广大购房群体趁活动优惠“上车”。

张镇兰也表示，在经历了平淡的“金九银十”后，年底前留给房企的营销节点已经不多，且“双11”本就是购物类的促销节点，房企必然也会紧跟热点推出促销活动。他表示，今年“双11”力度较往年有所增强，与传统的“金九银十”让利幅度基本相当，部分房企优惠更在此前的基础上小幅“加码”。

提醒 多了解多对比 综合全面考虑

对于消费者而言，“双11”是否是购房的好时机？受访的业内人士表示，刚需客户可以考虑在此时入手。

张镇兰表示，第四季度房企冲量任务繁重，对于目前的江门楼市来说，“双11”无疑是年底前最好的促销机会，特价房、低首付、“秒杀房”层出不穷。据观察，今年“双11”的整体气氛营造较足，但促销的特价房大部分仍是指定的楼层，基本属于前期优惠政策的延续，真正的大幅降价并没有出现，房价整体还是比较稳定。“目前江门市场的主流银行首套房贷利率普遍为3.6%，二套房贷利率为4.4%，‘上车’门槛有所降低，再加上房企的促销优惠，对于有需求的客户来说是比较合适的时机。但需要注意的是，除了价格外，开发商的品牌、实力、口碑及房源位置等仍是不可忽略的参考因素。如果买房自住，随时可以买，尤其是当前楼市较为平稳，开发商通过各种手段打折促销，此时入手比较容易买到性价比高的房子。”张镇兰说。

“临近年关，在高库存的市场大环境影响下，各大房企面临业绩指标压力，为了突出重围，纷纷出奇招，优惠活动层出不穷，以价换量成了众多房企的‘杀手锏’。”李艳芳表示，如果错过了“金九银十”促销节点，对于现在有购房需求的市民来说，“双11”未尝不是一个购房的好时机，今年“双11”房企给出了实实在在的让利，可以让购房者以更实惠的价格买到“心水房”。

面对房企推出种类繁多的优惠，李艳芳认为，很多置业者害怕“过了这个村，就没了这个店”。如果购房者计划购买的房子符合自己的需求，又刚好碰上折扣理想的促销活动是可以放心购买的，“这几年，房地产市场日渐白热化，再加上近段时间以来不断出台利好的购房政策，在利息和首付上，都给予购房者最大的支持政策，只要找到合适的项目，价格又在自己合理的承受范围之内，都是买房的好时机。购房时，最好了解清楚房企，选择有国资背景的，或实力口碑良好的房企。”她提到，对于被打折促销活动吸引，临时决定买房的人群，需从房子的规划布局、所处地段、小区环境、户型、采光、朝向、周边配套等方面综合考虑，毕竟适合自己的房子才是最重要的。另外，还要看清楚条款，如低首付可能有还款限制，建议购房者谨慎作决定。

张镇兰则提醒，对于购房者来说，最首要的关注点肯定是价格，面对种类繁多的促销活动，购房者也容易受各种优惠、礼品打动，因此，购房者要理性面对，多了解、多对比，不能只注重价格而忽视全面。“随着一系列楼市新政的出台和后续发酵，有利于改善型购房者需求的释放，成交存在一定的回升空间。在改善需求为主导的市场环境中，未来大面积产品的更新有望加速，或进一步促进产品设计的进化与升级。”张镇兰说。

“感觉优惠力度挺大的，所以过来看看。”市民陈先生有改善置业的需求，今年以来一直关注楼市动态。最近，他留意到“双11”楼盘促销给力，不仅价格优惠，有的还送车位使用权、物管费等，为此带家人到几个楼盘看了看，考虑在这个时候“上车”。

一年一度的“双11”将至，电商争夺战的烽烟早已点燃，而记者留意到，江门多个楼盘也推出“双11”优惠活动，花样繁多，有的特价促销、有的送20年车位使用权、有的送5年物管费……不难看出，今年“双11”各大楼盘促销给力，并不亚于“金九银十”等传统旺季，甚至优惠力度比往年同期有所加大。当江门楼市遇上“双11”，是否值得“上车”？



楼盘促销活动吸引了不少消费者的目光。



消费者在购房时应详细了解相关情况。

文图 江门日报记者 陆沿任