

# 雅戈尔明洲8月“破局”，说明了什么？ 产品就是最好的“杀手锏”

宁波楼市限购政策调整已有三周，市场“反响”究竟如何？

网上备案数据显示：8月以来日均备案量超百套；上月成交创今年新高，但日均也只有80套。利好明显，不过也应看到，上扬的数据中包括了之前因限购而延迟备案的房源。

更确切的，或许应关注8月新开住宅楼盘的表现。8月10日开盘的雅戈尔明洲，是“后限购”时代的首个新开盘，它的定价与成交走势，不失为反映当下楼市的一扇窗。

## 明洲再现“雅戈尔热销模式”

就在上周末，笔者带朋友去现场看房，开盘一周之后的销售案场依然客流熙攘，墙上去化表显示剩余房源已经不多。朋友钟意的10号楼138平方米户型，已可选择极少，以致他连叹来晚了并寄希望于下一批次的加推。

明洲的地段与环境优势、雅戈尔的品牌号召力，再加上限购调整后的信心回升，促成了开盘当天的人气爆棚。据开发商发布的消息，当天共推出105-139㎡共292套房源，当天去化已近八成。相比开盘卖掉二三十套就属“热销”的上半年而言，明洲开盘一下卖掉约两百套，主要热销楼栋基本当天售罄，不能不说是今年楼市罕有的个案。

多年来，雅戈尔的房子在宁波都特别好卖。以至于这次有人在朋友圈发出“明洲热销传奇”的感叹后，有人神回复：“对别人是传奇，对雅戈尔是习惯！”

## 定价顺应市场，性价比优势一目了然

此次雅戈尔明洲开盘备受关注，一方面源于它是东城核心的代表楼盘，具有标杆意义；二则业界关注限购调整后，开发商在定价心态上的准确权衡与把握。

必须看到，限购政策的调整在一定程度上提振了市场信心，但短期内市场“转向”可能性并不大。目前市六区商品住宅可售量已达47800余套；此外“限贷”还未明显放松。站在这一大背景上找原因，就会发现明洲的成功不只是对“雅戈尔热销模式”的又一次简单复制，而是建立在“顺应市场”共性与“产品价值”个性相结合的基础之上。

“顺应市场”的共性，即指目前市场的整体趋势。在一段时间内，“跑量”仍是楼市面对的现实问题。在此大势下，热销仍需价格“开路”。

此次明洲开盘，在定价上延续了“低开”策略——高层均价约17000元/平方米，小高层22000元/平方米。笔者在现场看到，一些低楼层房源单价甚至只有一万四五千元，而且不是做营销噱头的一两套，这个价位有多种选择。诸如4号楼的2楼116平方米户型，拓展面积达16方，折算后单价约一万三。作为东部新城公认最好的居住地块之一，明洲这一开盘价格不仅较去年拿地时业界预期下调不少，相比同区块的在售楼盘，性价比优势亦是一目了然。

## 关键在产品，这才是真正的“杀手锏”

需要指出的是，在整体“供大于求”的市场下，即使“低开”，也不是家家楼盘都能一下卖掉一两百套的。明洲的热卖，除了市场与价格的驱动，最根本的还是在于好产品。

限购政策的调整，受益最直接的当为改善型需求，但他们出手时也不会再像前些年那样爽快——除了比价格，他们更在于比产品、比环境、比户型、比品牌。而这些，又恰是明洲的最大“杀手锏”。

位于都市新中心东部新城核心区，以万千繁华为邻，就已显珍贵，而明洲又同时拥五大水系公园环绕，枕水城央的同时更拥市中心不再有的超低密度、以及超大南向面宽、大空间赠送的户型……

这样的地段、这样的环境、这样的产品，让去现场看过的人都动了心，置身其现场超大的极具震撼的3公顷水乡邻里生活体验区，大家心里都清楚，这样的住区在未来都市中心很难再遇到。再加上雅戈尔在宁波购房者中的口碑与信任度，顺应了“天时、地利、人和”的明洲，自然收获更丰。

余三军



## 龙湖名景台“日进斗金”认筹活动热启



8月16日，龙湖名景台认筹活动在售楼处盛大启幕，各方来宾络绎不绝，现场氛围一时火爆

无两。与此同时，“日进斗金”活动同步启动，截止活动结束前，将可得到每日800元的购房优惠。

除此之外，一场展示江南风韵年华的私人旗袍定制活动也成为了社会名流交口相谈的热点话题。国家非物质文化遗产“红帮裁缝”传人金达迎先生携“红帮裁缝”团队莅临现场，为来宾细致量身，以大家风范向来宾传递了高端私属定制生活的文化品味。

龙湖·名景台，是龙湖地产集萃21年经验为宁波精心打造的双水岸洋房社区，零距离环绕甬新河、中塘河绝美双水系，同时尊享万达广场、印象城完善城市配套，生态与繁华臻至理想平衡，世界级的花园洋房生活，现已启幕宁波。

蒋丛超

## 银亿股份送清凉 高温慰问环卫一线工人

为响应市委、市政府全国文明城市创建工作推进会上“全民发动、全力冲刺，力争实现全国文明城市‘四连冠’”的号召，8月15日，爱心企业银亿股份组织青年志愿者来到江东环卫百丈所开展献爱“城市美容师”志愿者活动。

活动当天，银亿股份青年志愿者在公司工会主席、副总裁孙红女士的带领下，向在烈日酷暑下辛勤工作的环卫工人进行了亲切慰问，并一一送上精心准备的爱心慰问袋，感谢他们为宁波城市美容建设付出的努力。现场青年志愿者共同宣读“绿色环保倡议书”，承诺用实际行动投身环保宣传工作，积极主动将“绿色环保”的理念传递给身边的每一个人。随后，志愿者团队分三组沿中山东路、百丈路、箕漕街等道路进行垃圾清扫活动，并向广大市民宣导环保意识，受到了沿路广大市民的一致赞许和好评。

2014正值银亿股份成立20周年之际，为回馈社会，感恩社会，银亿青年志愿者将继续开展形式多样的志愿者关爱活动，为和谐社会、文明城市的建设贡献自己的一份力量。

蒋丛超

华生国际家居广场

建材家具灯饰雨电  
60万方总部基地

8.23-24 中国·宁波--华生香江 家装节

十杰装饰 SHI JIE DECORATION 华生国际家居广场  
·史上超大的家装实景体验展·

12th 周年庆典  
十杰装饰

# 首届装修金融博览会

## 暨 十杰装饰十二周年特惠专场

### 装修“不差钱”横扫全城所有特惠

百家知名品牌联合展出  
装修、建材、家具、软装、家电，一样不少

实景家装体验馆  
3500m²实景家装体验馆，五大主题展馆，五大主题风格

9大城市、18家店面主题联动  
宁波、象山、宁海、余姚、余姚、舟山、绍兴、嘉兴、杭州

抢票热线 **87237803** 为了保证接待质量，全程凭票入场

时间：2014/8/23-24 地点：华生香江A馆中厅

主办方：华生香江 承办方：十杰装饰

支持媒体：FM93.9、东南商报、宁波晚报、家周刊、宁波日报、现代商报、宁波设计、宁波装饰、东方论坛

极限2天  
现场征集“品质家庭”  
仅限200户

