



探寻高端物业密码

密码一：资源稀缺性

高端物业受到市场追捧以及受到政策调控影响,除针对群体具有较强的经济能力外,高端物业对稀缺资源的占有也体现了巨大的吸引力。自然资源、旅游资源、人文资源、交通资源、配套资源等决定了高端物业的稀缺性。由于稀缺,价格也必定高于传统解决居住需求的中低端住宅,且这种脱离普通物业范畴的产品,也相应地不会如普通物业一样产生较敏感的波动。

对于高端置业者来说,由于高端物业对稀缺资源的占有,造就了高端物业的稀缺性,购房者普遍对于高端物业保持了乐观的市场预期。在市场预期供应稀缺的前提下,高端物业的价格就脱离了市场的平均价扶摇直上。购买高端物业的消费者大部分是希望能改善目前的居住环境同时兼顾保值增值的目的,客户购买力很强,受首付和利率等政策影响不大,相比起价格等方面的因素,他们更看重楼盘本身的环境和素质。

据调查,七月开盘的安徽置地广场,时值国家房产调控新政实施百天,合肥的房地产市场增长趋势放缓,购房者观望情绪蔓延,但置地广场则在首次公开选房的当日,创下了3小时热销1.6亿元的逆市奇迹,让我们领略了栢悦公馆观景大宅淡市热销的魅力。置地广场营销负责人说,十年前买栢景湾,买的是品质和资产,而十年后的今天,买的则是省级城市的稀缺资源。购买住宅不仅是一种选择,更是一种眼光。政务区历经十年发展,已经成为合肥市高端住宅集中地,不仅拥有了优越的自然及人文环境,更是高端物业保值增值的首选之地。

2010年,楼市因新政受到格外关注,尽管房价依然没有出现大幅下跌,但成交量却一直处于低位,市场也一直处于观望的氛围中。但是在这一过程中,尽管楼市的很多产品都受到了不同程度的影响,高端物业的表现却是可圈可点。在成交量持续下滑的过程中,表现出的房价不降反升现象,并非所有的房价都在上涨。

根据相关统计,造成这一现象的正是普通住宅的滞销,高端物业销售的高价格所引发的市场现象。从新政的调控效果看,此次调控对楼市产生了巨大的影响,但在产品细分中,高端物业所受的影响要明显低于普通物业。此次拥有稀缺资源、高品质以及针对购买群体等特性造就了高端物业坚挺性。本报记者从多角度探寻高端物业在淡市中依然有着不俗表现的密码。张明龙 记者 陈亚林/文



密码二：价值增值

高端物业,尤其是别墅,由于其独特的不可复制、不可替代性,已经成为真正的稀缺产品。相比普通住宅市场的短期炒作来说,高端物业市场的投资则具有明显的长期性。高端物业的增值速度比较缓慢,且占用资金较多,但抗跌性强,保值性比较好,这就使得不少的资金大户选择投入其中,长期持有,而非短期炒作,并且很难受外围政策影响。所以在新政影响下,高端物业已成为资金避险的避风港。

在淡市之中,高端物业尤其是别墅市场基本都保持低调的尊严,给市场信心就是给自己信心。大多数高端别墅产品都以冷静观望为基调。按部就班地增加一些具有较强针对性的促销性活动。而作为高端市场的另一种

产品,城中高端豪宅公寓,则以品质和产品为武器,品牌开发商的势力为后盾,打造出一片凌然的态势。适度策略性的推出一些特价房或促销活动,但是绝不随大流落入价格竞争的行列。

综合来看,合肥楼市尽管成交量受到了影响,但城市不断发展的经济实力以及宏观环境的不断改善和发展机遇的不断增加,都促使合肥楼市在未来的发展中,还将会以平稳向上的轨迹为主。而高端物业在合肥房地产市场的发展过程中,必然会起到越来越重要的作用,无论政策调控力度多大,房地产市场如何发展,土地资源和自然资源的逐渐稀缺,都将大大提升高端物业的市场价值以及社会价值。

密码三：品质与服务

在房地产进入品牌时期后,对房地产的消费也进入了品牌消费时期,品牌在营销中起到了催化剂的作用。如同名车、名表,消费者在购买该产品的功能性价值之外,更多关注的是该品牌所蕴含的精神性标志,对一种文化品位的认同和对尊贵的自豪感等。同样,在物业市场,购买高端物业的消费者,一般都事业有成,他们心理上有着明显的优越感。许多人在买房时不仅注重房子及小区环境本身,更有一种强烈的品牌意识,即精神享受。

绿地·内森庄园依天鹅湖畔而建。项目采用了九大建筑科技,兑现未来式绿色人居豪宅。绿地·内森庄园打造了恒温、恒湿、恒氧、低

噪、适光的奢享空间。同时采用循环地源热泵(低碳)技术系统,将室内温度控制在20-26度之间,高效节能隔热外窗系统使用,让窗子不再成为能量损失出口,有效保证为购房者提供一个品质小区。多项低碳材料以及新技术的运用,从每个细节对居住者提供周到细致的服务。

6月,绿地·内森庄园开盘当天,90%的房源就销售一空。绿地·内森庄园用4个亿的销售额诠释了高端物业王者的风范。从这一楼盘可以看出,购房者之所以愿意支付高于市场的价格享受品牌物业服务,同样是对品牌的消费,是因为优秀品牌背后所凝聚的管理、品质保证、文化认同。