

万业紫辰苑—— 不应用“噱头” 弥补现实缺陷

申城楼市的变化令买房人难以捉摸,因此许多买房人选择一步到位地购买三房,楼盘价格也随着面积水涨船高。因此性价比成为了关键。位于宝山的万业紫辰苑最近加推130平方米左右的户型,优惠促销达20万。那是否有这优惠?优惠背后又是什么?楼盘价格与现实比较后又会是怎样的?本期测评,本报测评组通过实地走访,同读者分享所见所闻,并为读者揭开价格优惠背后的秘密。

本报测评组



所谓的优惠只是一个噱头

位于宝山区的万业紫辰苑最近在网上赚足了人气,其加推的139平方米户型可以通过网络进行团购,在总价上立减20万元,如此优惠使得许多买房人表示愿意去看一看。原本每平方米15500元的单价,一套房子近200万元,如今降价20万显得很优惠。但为何降价20万?是促销优惠提高销量,还是楼盘存在某些缺陷,需要通过降价来弥补?本报测评组带此疑问对楼盘做了现场调查。

结果当本报人员就优惠20万元询问销售人员时,却遭到了否认。售楼人员起先表示惊讶,直接说没听说过降价20万元的优惠措施,之后又说每平方米15500元的价格已经是优惠之后的价格,最后又说在这其中可能存在着误会便转移了话题。根据网上查看的成交价格,该项目之前的报价基本维持在15000-16000元/平方米的水平,与现实售楼处给出的15500元/平方米并无太大差异,由此看来这优惠20万只是一个吸引眼球的“亮点”,根本没有所谓的优惠20万元,但如此“噱头”却吸引了众多看房人,那么该楼盘的功能质量又如何呢?

板块内人气不足

万业紫辰苑位于宝山区杨行江杨北路1568弄。众所周知,宝山是以工业发展起来的区域,虽然近年来许多工业设施逐渐搬离出去了,但是整个区域依然能够看到工业化的影子。板块内多为钢铁及重工业的生产。由于重工业生产需要运输,所以大型集装箱货车也屡见不鲜。随着住房压力,工业板块变成了居住区,可是没有其余商业、生活等配套的跟进完善,板块内人气依旧不足。

业主出行需要代步工具

万业紫辰苑周边的交通配有轨交1号线及3号线,但都是终点站。无论是选择哪一个轨交,离项目售楼处都尚有一段距离。整个江杨北路就一个公交站台,有淞嘉线和宝山8路,可是都不经过万业紫辰苑的楼盘所在处。而且由于区域内人气稀少,连出租车也很少看到,更多的是私人经营的黑车。工作人员出地铁站以后就有好多黑车车主围上来,测评组工作人员不禁担心,住在这里的业主以后出行是否有安全保障。所以考虑在此买房的业主还

需有代步工具,不然除了黑车就只能依靠步行至项目处。

如果依靠步行,以正常的步行速度沿江杨北路朝南步行需要20分钟,才可看到售楼处的标识。根据万业紫辰苑未来的规划,之后最近的楼盘距离轨交1号线终点站富锦路站只需步行十分钟,但是现在还在规划中。等到其规划好后,是否真的只需步行十分钟就能到达地铁站,暂时也只能打上一个问号。

对于上班族而言,每天步行10-20分钟至地铁站或许能够接受,那么从终点站去市区的时间需要多久呢?由于3号线的线路无法直达例如人民广场之类的重要中转站,最近的换乘是地铁8号线虹口足球场站,而从江杨北路至虹口足球场站有13站的距离,时间为45分钟左右,且要出站换乘。换乘2号线就要到中山公园站,途经21站,从项目处去市区至少需要一个半小时的时间。

功能配套只见垃圾回收站

由于交通的限制,板块内原本不高的人气更显得稀少,与人气互相衬托的就是配套,在3号线江杨北路站步行到项目售楼处的过程中,测评组工作人员一路上没看到什么像样的配套。一条江杨北路将东西两边分割开,工作人员从远处看了一下,一片荒芜。步行至楼盘,没有发现有商业、生活及教育配套的迹象,就连便利店都很难找到,以后在这里的业主只能驾车去别的地方购物,但是如果碰到生病或者小孩上学的问,只能期待未来的规划发展了。

沿途步行的过程中,工作人员看到的更多是垃圾废品回收站,并且回收站所处的位置是紧邻楼盘的,因此带来了许多环境问题。在万业紫辰苑的宣传攻势中,楼盘南侧的白沙公园是其首推的周边配套,仰仗这一政府规划的公园,万业紫辰苑更是雄赳赳、气昂昂地以“首个公园里住宅”自居,可当本报测评组探访至现场,发现该公园并非宣传中所说的“风景绝佳”。

该区域与其说是公园,不如说是一小块坑坑洼洼的小山坡,而与楼盘介绍中所说到的“风景绝佳”相差甚远。本报工作人员在其业主论坛中发现业主对公园规划的种种质疑,其中有业主早在2009年4月便察觉小区对面公园毫无动工迹象,担心是纸上谈兵,故咨询了上海宝山政府门户网站,宝山政府当月已回复说明漕浦河

以北的600亩绿地计划分3期实施,目前一期200亩已经开工建设,预计将于10年完成。如今2期、3期仍未见踪影,好不容易建设好的1期却又疏于养护,故展现出的只能是一座空落落的小山坡。

宣传不实,这巨大的景色对比证明了这一点,在步行至项目处的过程中,本报测评组还发现了一个很令人担忧的问题,就是环境的污染。

周边环境严重

由于区域内主要还是工业厂房居多,来往集装箱货车卷起的尘土甚为严重,而周边的绿化也似乎没有人管理。街边垃圾随处可见,在售楼处附近有一个垃圾堆放站,空气中不时飘来一股股恶臭。

由于规划的公园没有按照规划中的养护,只成了一座小山坡,绿化没有做好,其环境配套还有哪些呢?

本报工作人员与一名路人进行了交谈,在交谈中得知,他是土生土长的宝山人,曾经居住在万业紫辰苑附近,居住条件虽不算高档,但门口有一片自留地倒也舒适。后因房产开发,响应政府安排动迁至宝山杨行。当谈及这片土地目前的规划情况时,他调侃道家虽然是搬了,但是那块自留地现在仍是他们家的,后经详细询问得知,因开发商未对周边配套进行统一整治,导致动迁居民虽搬走,此处空余自留地,对于搬走不久的居民而言,自然对闲置的自留地念念不忘,骑着自家的代步工具,扛着自己的锄头,赶来辛勤耕耘一番,等到丰收日收获自家蔬菜。

见此乱象工作人员不禁惊叹,一所高档精致的住宅小区,周边环境配套竟是搬迁居民耕耘的自留地,敢问这般闹剧何时可以收场?

房屋质量令业主堪忧

相比配套,许多业主更为关心楼盘的本身质量与品质。本报测评组工作人员在万业紫辰苑业主论坛中,发现许多业主质疑开发商的产品质量。主要的导火索就是最近申城的几场大雨。由于大雨过后,许多人家出现漏水,甚至在这之后出现了霉菌,墙体发霉的现象。许多业主担心如果以后到了上海的梅雨天气,现象会不会更加严重,这个质量只能用坑爹来形容。

至此可见,即使降价优惠,该楼盘也不具备高性价比,更何况如今还没有优惠,网上宣传的降价20万优惠只是一个噱头。



小区对面无配套设施



小区附近环境脏乱

》测评解析

现实的缺陷不应用噱头来弥补

板块的发展、楼盘的发展与人气、配套等是相互依存的。由于板块发展缓慢,交通不便等因素导致人气不足,同时也限制了许多配套的发展。因而会影响楼盘的价格定位以及销售手段。要么以价换量,要么降低单价增大户型面积,以面积来弥补功能配套上的劣势。种种销售策略手段,最为关键的还是要落到务实,配套功能上的不足之处可以通过未来的规划,细致的物业服务所完善,这个需要的只是一个时间。如果是降价优惠,也需要真的为买房人考虑,不能只是作为一个噱头,一个制造吸引人们眼球的舆论手段。不然欺骗了消费者也影响了开发商自身的品牌建立。