

# 特价房促销能否改善“消化不良”

深圳打新史上最高中签率、当天去化率仅5.05%、推出20套特价房源9.4折、其中最高可省69万……这几天，贴在罗湖东海富汇豪庭身上的标签吸引了一批深圳人的关注，他们有的是慕名而来的购房者，更多的是围观的媒体和同行。

“项目现在确实是在推一些特惠房源，折扣力度也比较大，原价均价约8.9万，现在特价7.2万-8.3万元/㎡，只有20套特惠房源，前些天已经卖掉了几套。”贝壳的大客户经理李华(化名)告诉记者，项目目前正在推一些特惠户型，只有这几天的时间会有折扣。

深圳市场似乎正在上演冰与火之歌。11月深圳二手住宅成交量突破2000套，结束七连跌；另新房住宅成交超过5000套，环比增长了近20%。而对东海富汇豪庭来说，这样的热闹显然不属于它们。

## 面临“消化不良”的 东海富汇豪庭，该何去何从？

谈及东海富汇豪庭的促销问题，深圳某有十年从业经验的中介告诉记者：“就目前这个行情来说，如果20套特价房源短期内依旧卖不动，那么估计接下来每周或者每个月都会有部分更大折扣的特价房源推出，否则这近1000套推盘量，说不定要卖个一两年。”

记者了解到，罗湖新盘东海富汇豪庭于11月4日获得预售许可，备案983套，其中911套住宅，建面约70-236㎡，单价区间介于8万-10.4万元/㎡，均价约8.9万元/㎡，精装交付。

项目具体位置在罗湖莲塘片区，毗邻仙湖植物园，环境宜居，附近500米就是莲塘地铁站，周边教育资源是片区内实力较强的罗湖外语初中学校，仅从这些因素看项目属实不错。

而上述中介同样告诉记者，现下对聪明的深圳购房者来说，如果满分是10分，那么就绝不会买8分的项目。

20天前，罗湖东海富汇豪庭公布了认筹名单，项目共推售911套住宅，只有51批客户意向登记，冻资比例1:0.05，中签率高达1786%，刷新当时深圳打新市场的最高中签率纪录。

## 东海富汇豪庭 差的那2分在哪？

或许本质还是价格。项目目前近9万元的均价相比于周边五六万的二手小区来说并不具备倒挂优势，未来升值期待不大。

“当下人们买房子要升值的心态会更强烈而不是更平淡。”针对未来购房趋势，深圳地产自媒体从业人员告诉记者，近期粉丝来咨询房产问题的重点仍是在“抄底”二字上。“深圳房子动辄数百万的价格决定了它本质脱离不了保值增值的使命，这么高的价格很难有人说只是因为喜欢就下手的。”

另一方面，去项目现场观摩过的某产品策划经理告诉记者，不少同去参观的业内人士对产品的第一印象就是实用率太低，“71㎡的两房户型实际实用面积只有50多㎡。”而这一说法也在前述中介李华的口中得到了证实。“得房率在72%-73%，其实现在关内的实用率都不高，这个项目算是正常的。”

事情是否真的如中介所讲的那样“正常”？记者查询到一份来自业内2021年初统计的一线城市得房率的对比数据，其中，深圳远远高于北上广，均值高达87.63%。只是面对相同的问题，记者采访到不少业内人士，他们均表示现在得房率低是比较普遍的现象。“过去几年的房子都有赠送，最出名的是深圳湾的恒裕滨城，得房率超过100%，现在限价比较厉害，开发商为了谋求利润，导致现在的新盘能达到75%的实用面积就算是很不错的了。”

## 面临年底“花式促销”， 购房者更应谨慎选择

11月深圳楼市火热成交的另一面，同罗湖东海富汇豪庭一样“惨淡”的项目不在少数。

比如前不久位于福田区沙头街道的富通上舍开盘，项目推出65套建面约115㎡的住宅，均价约11.4万元/㎡，总价区间为1216万-1450万元/套，开盘当天，仅8人参与选房。另据知情人透露，该楼盘只卖出了2套。

后续市场上同样传出了该楼盘目前已启动9折卖房+1%佣金中介带客的促销手段，那么按照1200万元总价左右的备案价，9折后至少降价120万元/套。不过当记者以购房者身份致电项目时，对方表示没有降价，对市场传言不知情。

“我们中介内部还有几个折扣名额，可以给您申请下。”记者以购房者身份走访坪山某项目时，同样遇到某家中介在项目现场给出9.9折优惠的活动，另项目现场的活动还可以叠加。不过同在现场的销售表示此事她不知情，“折扣你们自己和中介谈”。

值得一提的是，除了特惠房、折扣之外，深圳还有的项目直接打出了“买房送奔驰、特斯拉”的噱头来吸引购房者。

“现在促销的原因是年底开发商会冲刺放量，加大回款完成年度业绩；另一方面很多别的行业也年底回款，一些老板年底有钱，不想缴税，那么买物业可以抵税，由此造成市场行情火热。”当记者

在看盘过程中同中介提及年底花式促销，颇有眼花缭乱的问题时，带看的中介向记者表示理解。“不过以往年经验来看，等到年后的优惠就会少一些。”

那么年底的这波“花式促销”对购房者来说是难得一遇的捡漏好时机吗？业内人士告诉记者，消费者都有从众心理，容易被情绪控制消费欲望。“不可否认这些项目的折扣确实足够吸引人，在项目的开盘周期内也是优惠力度比较大的，建议有需求的购房者可以关注下，但是如果真要买特惠房的话，不能仅仅因为便宜而盲目出手，特惠房源一般是存在缺陷的，比如楼层位置或者户型，更应谨慎选择。”

该业内人士还向记者表示，从本轮深圳楼市周期来看，预测未来“横盘”的趋势还将持续，购房者可以从长计议，不急于一时买房。

而此前广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在谈及深圳楼市趋势时同样提及，深圳楼市不可能迎来趋势反转。因为，一是指导价对房价的上涨制约还是比较大，加杠杆的难度非常大了，这就掐住了深圳楼市反弹的七寸；二是，信贷释放的空间绝对不可能像过去那么大，因为贷款集中度管理还是一个紧箍咒，大多数银行房地产贷款额度空间并不大；三是这几年建立的长效机制、调控政策也不可能松绑。

(南方都市报)

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市梅村营业所

机构编码: B0018A332020074  
许可证流水号: 00860920  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2002年10月30日  
机构住所: 江苏省无锡市梅村街道梅南路10号  
电话: 88150383  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市民丰营业所

机构编码: B0018S332020035  
许可证流水号: 00860926  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2008年05月23日  
机构住所: 江苏省无锡市梁溪区民丰路114、116号  
电话: 82601342  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市钱桥镇营业所

机构编码: B0018S332020028  
许可证流水号: 00860928  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2008年05月23日  
机构住所: 江苏省无锡市惠山区钱桥大街108号  
电话: 83202134  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市硕放镇瑞港营业所

机构编码: B0018A332020009  
许可证流水号: 00860914  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2006年03月22日  
机构住所: 江苏省无锡市硕放街道瑞港商业广场2单元一层107-109号  
电话: 85308020  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市硕放镇营业所

机构编码: B0018S332020029  
许可证流水号: 00860929  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2008年05月23日  
机构住所: 江苏省无锡市硕放街道政通路7号  
电话: 85302474  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市西漳营业所

机构编码: B0018A332020076  
许可证流水号: 00860913  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2012年01月19日  
机构住所: 江苏省无锡市惠山区西漳天一街52号  
电话: 83751456  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市新安营业所

机构编码: B0018A332020013  
许可证流水号: 00860916  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2002年10月30日  
机构住所: 江苏省无锡市新吴区新安街道中心街77号  
电话: 85380474  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号  
经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准，换(颁)《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

### 中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市新区营业所

机构编码: B0018S332020037  
许可证流水号: 00860927  
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务, 经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。  
批准成立日期: 2008年5月23日  
机构住所: 江苏省无锡市新吴区旺庄路142号  
电话: 85215739  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局  
发证日期: 2021年11月12日