

# 房产

## “双十一”线上五折卖房， 标明房号和价格才可能是真的

“双十一”购物节正以无处可逃的状态接近，房产今年继续成为狂欢节的特别嘉宾之一，天猫、京东等电商近日推出数千甚至上万套一手二手特价房源，以显示“一网打尽”各品类的决心。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓指出，尽管部分电商打出“新房全款五折起”的口号，但电商渠道短期内依然不大可能完全颠覆和取代线下卖房模式，更多的是辅助性的，未来还有很大的发展空间，目前线上卖房可以说是方兴未艾。

■新快报记者 何璐诗



资料图片

### 广州 214 套房上线今起可拍

近几年，每逢“双十一”，电商们都摩拳擦掌，试图从房地产撕开一道口子。天猫通过微博“官宣”表示，今年“双十一”将有上万套特价房供应，会覆盖全国各地诸多热门学区房。京东房产同样透露，“双十一”期间，京东将在 70 个城市，联合超过 200 家房地产开发商，投放超过 6000 套特惠房源。而且，新房全款五折起，优惠额超过 3 亿元。

目前，天猫全国首批上万套特价房已经上线，10月25日起，消费者可以在天猫 APP 搜索“双十一”学区房”或者“阿里拍卖”开始选购，交保证金，10月29日将集中开卖。据了解，广州地区约有 214 套特价房可供竞拍，房源来源于司法拍卖、新房等，大部分是五折起拍卖。

记者浏览网页发现，广州此次上线的房源分布在番禺、增城、海珠、荔湾、花都、从化等多个城区。据悉，整个“双十一”期间累计确实将有上万套特价房，类型涵盖热门学区房、地铁房、景区房。不仅有二手房，还将有特惠新房参与拍卖。

阿里拍卖提供的数据显示，过去一年有近 3000 万人次在平台上看房、买房。当前，全国几乎所有法院都已上线阿里拍卖，这些法院也都会参与今年的天猫“双十一”。阿里拍卖方面表示，除了法院，今年天猫“双十一”还和更多政府机关、企业、机构合作，推出了一系列特价二手房、优惠新房等等，为消费者提供更多元的房源类型。肖文晓表示，“阿里的拍卖房之所以很多人关注，是因为那都是一套套真实的房产。如果电商没给出具体的房间号和价格，那就是噱头了。”

### 网上体验代替不了线下考察

“双十一”的盛宴，房价五折的诚意，大家就会在线上买得兴高采烈？“买房即

使是五折，不到现场看房就成交也不太可能。”广东中原地产项目总部总经理黄韬表示，房产跟一般商品不一样，并不是标准化的产品，每一个房源都是唯一的。例如楼层不同，房源景观都不一样。“房子是很复杂的产品，购买时不单单是简单地看地址、楼层、朝向，还需要对楼盘所在区域进行了解，亲自到周边考察交通、教育、商业配套等。”

“买房毕竟是大宗消费，尽管今天我们在线上也有 VR/AR 看房等新技术，绝大部分人买房之前最终还是需要到现场去看一看才放心，”肖文晓认为，“双十一”作为国内电商的一个盛典，每年给电商行业带来的流量和销售都是非常令人惊叹的，也是包括房地产在内的传统行业为之垂涎的，特别是在今年房地产行业销售难度加大的大背景下，电商这种成本更低、覆盖面更广的线上渠道也是地产营销人不愿轻易错过尝试的，不过目前电商平台对于真正成交更多的是辅助性的。

### 明码实价的打折才有意义

有人说，现在的“双十一”越来越考验智商。本来有兴趣，却被堪比阅读理解的规则劝退。电商页面上的特惠房源，到底是噱头，还是真优惠？

记者在京东房产上看到，不少“11.11 钜惠好房”内推荐的项目，并没标出实际优惠，部分项目打开链接只显示楼盘的基本介绍和参考均价，并未有户型的具体价格和折扣幅度。只有部分楼盘推出满减优惠券，例如香江天赋推出“双十一”购房限时特惠，线上下单意向金 11 元即可享受 11 元购买首平方米。“对于折扣券的促销方式，需要知道定价才有意义。”肖文晓指出，如果是拍卖的方式，至少价格是透明。如果是一手新房，给出折扣券的同时，要给出房号和

明码标价，才能衡量打折的幅度。

“没有标出房源原价的，直说打多少折或减多少钱的促销方式特别需要注意。房源每套都是独立的，即使是楼上或隔壁的单位，都难以直接成为价值参考。”在黄韬看来，除了认清是否货真价实的折扣外，还有留意一系列细节，例如产权是否清晰，具体的付全款时间、交楼时间、面积、间隔、朝向各方面都需要认真了解清楚，防止冲动购买。

### 电商颠覆市场还言之尚早

互联网卖房仍然需要消费者到实地进行考察，从技术角度来说，互联网上的体验依然代替不了实体。地产经济学家邓浩志表示，开发商前几年已经参与双十一，但实际成交效果并不理想，电商渠道既没有太明显的价格优势，也没有现场看房的感受，所以开发商都以“凑热闹”为主，为抢占曝光率。

对于依然有不少开发商仍然愿意尝试与电商合作，黄韬表示，“业内人士大多欢迎各种形式的手段，其次也希望尝试了解电商渠道成交的实际数据。对于这种形式，不少发展商都是抱着营销、推广的心态，让消费者多一种形式选择，但暂时说颠覆市场还言之尚早。”

国家统计局数据显示，今年上半年商品房销售额增长只有 5.6%，与 2018 年上半年 13.2% 相比，下降 7.6%。市场祈求以互联网渠道触达更多的潜在购房人群。不过，如何真正将流量转化为销售业绩？肖文晓表示，“实际上，今天我们像地产中介这样的传统线下卖房渠道也在拥抱这一变化，已经有一些头部企业做了很多平台化和线上化的尝试，线上卖房可以说是方兴未艾。今年“双十一”同时有阿里、京东、苏宁几大平台共同造势，但只有拿出一些货真价实的特价房，真正的折扣才能吸引眼球。”

### “双十一”部分项目线下活动

#### 珠光·山水诚品

“双十一”优惠：93-142㎡单位 13000 元/㎡起，活动期间推出限量一口价单位，成交送家电豪礼。

珠光御景山水城是珠光集团在从化打造的御生活生态城其中的一个项目，位置处于温泉区，东风地铁站旁，拥户外实小、公立幼儿园等优质教育资源。项目靠近流溪河，外部群山环绕，内部更拥有属于自己的私家山陵，独享私人果园山岭，并配有山顶泳池；小区建筑规划超大型的园林景观泳池，林荫大道以及运动设施，贯穿整个小区的运动元素将小区打造成从化首席运动健康生活大城。项目总占地面积 30 万平方米，总建筑面积 86 万平方米，其中地上面积 72 万平方米，地下面积 14 万平方米，绿化率约 40%，预计总户数 6 千多户，居住人口达到 2 万余人。

#### 凯德·山海连城

“双十一”优惠：二期 90-135㎡洋房正在登记中，认筹即可参与砸金蛋，领取精美礼品一份。

一期别墅清盘在即，推出 10 套一口价单位，优惠限 11 月 30 日前。

项目位于广州大学城南岸，东邻狮子洋，南望莲花山，地处湾区科技创新源头，片区内拥有广州大学城、思科智慧城、番禺汽车城，这将是粤港澳大湾区科技创新中心。项目配有 1.5 公里的私家海岸线，毗邻“湾区超级枢纽”的莲花站，通过佛莞城轨和穗莞深城轨可实现 3 站到万达博商圈，4 站广州南，3 站琶洲，通过八大快速线，实现 15 分钟到市中心，30 分钟即达深圳、澳门等湾区的核心城市。小区内规划了 5 所学校，2 所幼儿园、2 所小学、1 所中学，首期已建成 1 所幼儿园、1 所小学，预计明年开学，并配套约 2 万平方米的商业街区。二期推出建面 90-135㎡三至四房，预计售价 2.4 万-2.6 万元/㎡。