

关于“硅谷小镇年终回馈活动”业主接受程度的调研结果

伟鹏·硅谷小镇项目前期全体业主：

2022 年 12 月 5 日傍晚，伟鹏·硅谷小镇开发商营销部门负责人向众业主代表发布“硅谷小镇年终回馈活动预告”通知，介绍了针对一期业主举办赠车位券、年货抽奖等回馈活动的具体方案，一期业主领券后可以 4 万元或 5 万元购得一个专享车位 20 年使用权。

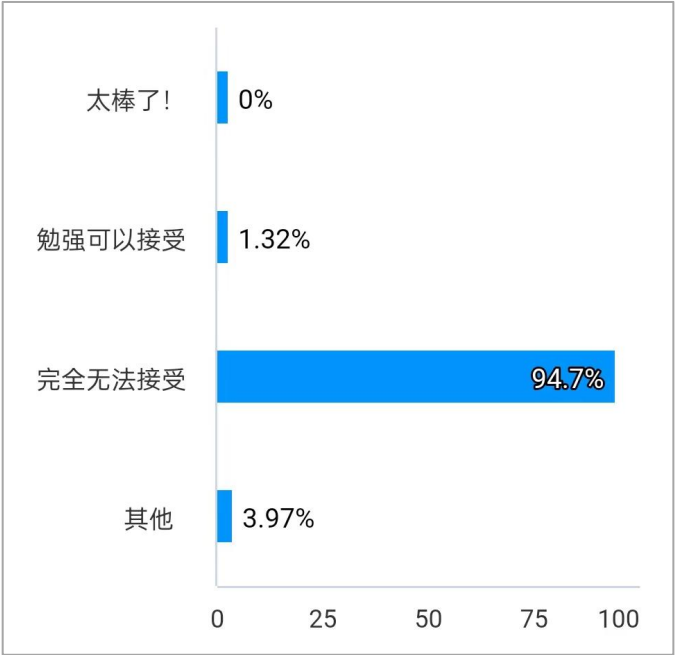
代表们在群内转发通知后，引发了大家的强烈反感和反对。为进一步摸清大家对“回馈活动”方案的接受度，代表们使用“问卷星”制作并发布了调研问卷，现将调研结果整理公布如下：

（一）总体情况

本次调研对象范围为“伟鹏硅谷小镇业主总群”全体业主群员，且限定仅可通过微信作答，经人工核查，无群外人士参与调研。截至 12 月 8 日午间，共回收有效答卷 151 份。

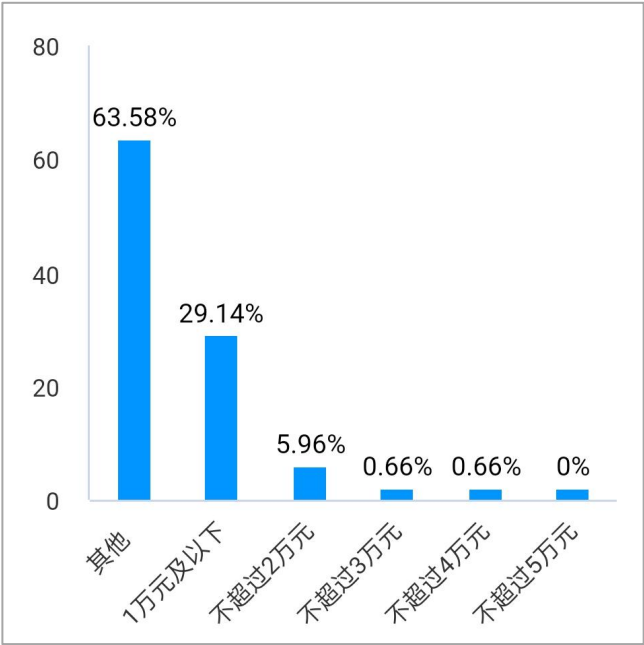
（二）关于“回馈”方案的接受度

94.7%的业主认为该方案“完全无法接受”；1.32%的业主认为“勉强可以接受”；剩余 3.97%的业主选择了“其他”，认为“狗屎不如”“把业主当傻子”“滚滚滚”“免费赠送”等。



在“一并免除 20 年车位管理费”，而“回馈方案”其他内容不变的情况下，再次询问业主接受度，结果为：**91.39%的业主认为“依然无法接受”**，有 8.61%的业主认为“勉强可以接受”。

（三）关于券后可接受车位使用权对价



如上图所示：有 29.14%的业主选择了“1 万元及以下”，5.96%的业主选择了“不超过 2 万元”，0.66%的业主选择了“不超过 3 万元”，0.66%的业主选择了“不超过 4 万元”，没有业主选择“不超过 5 万元”，另有 63.59%的业主选择了“其他”。

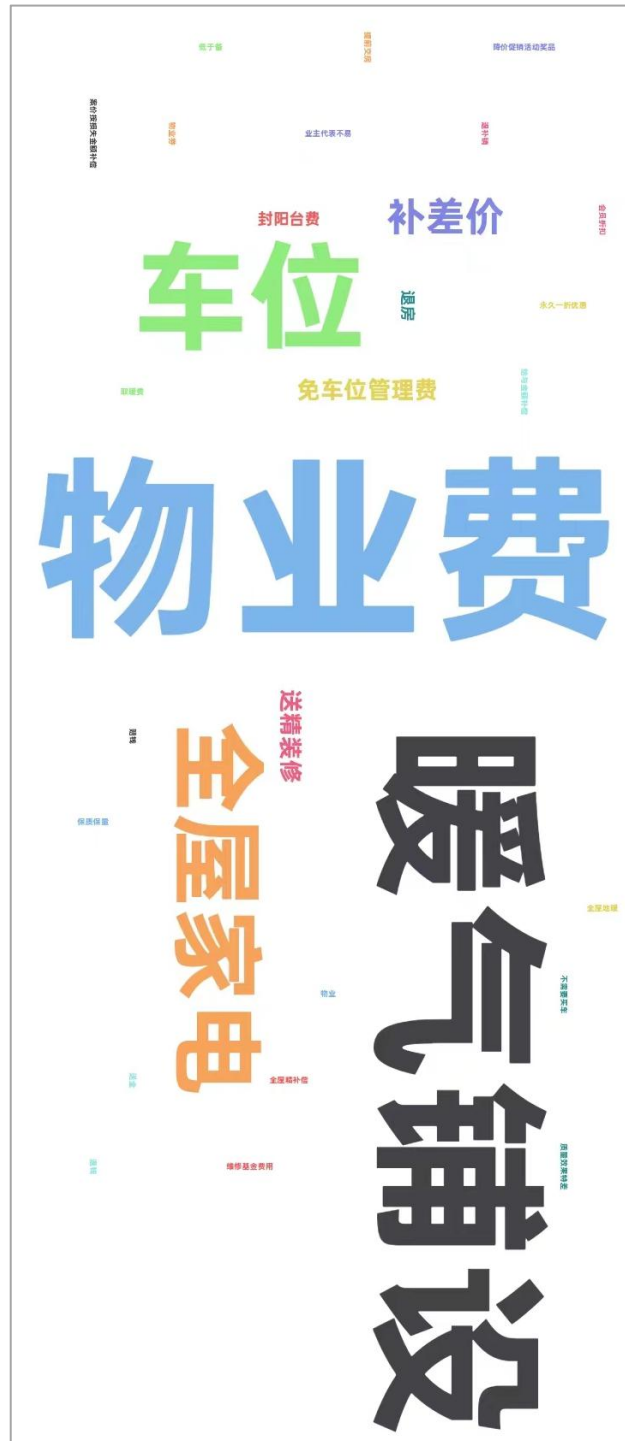
其中，选择“其他”的业主共 96 位，有必要进一步分析。

观点	数目
认为应当免费或只接受支付 1 元等象征性对价的	66 位
认为应当免费（或象征性对价）且免除车位管理费的	5 位
认为除免费送车位外，还应有其他回馈措施的	4 位
认为不需要车位或即使免费亦不接受的	5 位
错选本项，应归入“1 万元及以下”的	4 位
答非所问或未作补充说明的	12 位

综上，有 52.98%的业主认为至少应当免费赠送车位或象征性付款，有 31.79%的业主只接受“1 万元及以下”的对价，共计 84.77%。

（四）关于其他回馈方式

通过词云图分析，大部分业主认为还可以采取“减免物业费”“全屋暖气铺设”“送全屋品牌家电”等方式回馈，还有少部分业主提出了“直接补差价”“送精装修”“封阳台”“补贴取暖费”“商业会员折扣”“全房地板”“全房空调设备”等方式。



（五）关于可比楼盘车位售价情况

小镇地处左岭，车位定价 12-16 万明显虚高，根据业主反馈，可比楼盘车位售价及销售情况如下：

楼盘名	售价及销售情况
左岭新城二社区	停车免费
地大岱家山庄	赠送车位
中海光谷东麓	5 万
联投驿园 1 期	2-3 万
绿地国际理想城	3.6 万起
国创光谷上城	8 万，月租金 260 元
光谷 188 国际社区三期	定价 10 万，仅售出 100 个左右
中建星光城	9 万
朗诗里程（八期）	最贵最好的车位 8.9 万
招商东城华府（光谷一路）	3-6 万
卧龙剑桥春天（华科旁）	4 万
金地湖山境（藏龙岛）	3-5 万
金地天悦	8.8 万
绿地派克公馆	6 万
当代国际城	8 万
南湖瑞湖天地（二环内）	12 万左右，月租金 380 元
万豪世纪天街	6 万
宝业航天府（阳逻）	3 万

（六）小结

我们认为，4-5 万的券后价，只能说勉强回到了左岭片区车位价格的合理定价区间，完全谈不上“回馈”。与其说该方案是开发商的“老业主回馈方案”，倒不如说是“车位营销计划”。如此回馈，实在难以理喻！

（以下无正文）

2022 年 12 月 8 日