

# 新盘集中入市 4月楼市成交或爆发

沪楼市上周 1800 余套房集中入市维持高位,4月楼市或爆发。

据某房地产网站截至 3 月 31 日统计,上周(3.24-3.30)共有 17 个住宅开盘或加推(14 公寓、2 别墅、1 混合盘),较前周持平。从 3 月整体来讲,后两周的 17 个开盘量并列第一,均是 2014 年以来推盘量最高峰。

有分析师认为,在前周开盘数环比暴涨 142.9% 的基础上,上周 17 盘 1800 余套房集中放量,更增加了市场的热度。从 3 月整个开盘情况来看,市场的推盘主要放在后两周,一方面是因为今年楼市观望情绪重,3 月前几周开发商推盘都比较谨慎,处于试水阶段;另一方面,3 月中下旬楼市调控各方面逐步明确。

而从后期开盘来看,3 月刚需项目大幅放量,对成交量产生了积极的影响,上周商品住宅量成交近 30 万平方米,创下了自 2013 年 11 月 11 日以来最近 20 周的新高,这将给开发商后期的推盘增加不少信心。因此,开发商将逐步结束观望,推盘入市,4 月楼市成交或会大幅增长。

据上海多家中介地产门店介绍,



近期新楼盘的集中入市分流了不少买家,本来流动性颇好的二手房市场压力倍增。上海中原地产研究部数据显示,3 月上海外郊环二手房交易主动降价促成交的比例占到三成以上。

据一位地产中介称,其刚刚成交一套位于宝山区的房源,年前挂牌价 310 万元,而上周业主主动把价格降到 288 万元,并表示只要有意愿向客户,价格还可以谈。而据了解,目前市场同类住宅挂牌价在 300 万元左右。这与之前成交价格的议价空间普遍不

超过 2 万元形成对比。

自去年底以来,由于银行普遍收紧房地产开发类贷款,中小房企普遍面临资金压力,多家房企均表示,希望通过跑量方式回笼资金。

在上述背景下,一线城市近期入市的项目要么以平价推出,要么优惠力度加大,上海 3 月最后一周入市的楼盘也几乎均有较大力度的优惠。

上海中原地产研究咨询部某高级研究员直言,考虑到 3 月底 4 月初大量楼盘入市,全国楼市将会迎来“金四月”。

# 纵观刚需淘房季

农历新年过后,房地产市场风起云涌。不过对于刚需购房者而言,市场的冷热并不一定是出手与否的关键因素,如何持续关注、理性淘房,才是解决住房这一“根本需求”的良方。

## 刚需淘房正当时

在楼市不稳定或调整时期,我们常常听到关于现在是不是买房好时机,该不该继续观望等争论。其实,对于真正买房自用的刚需购房者来说,把握好自己的购买行为和时机才是最重要的。

相对而言,淡季是刚性需求者置业的好时机,因为此时的开发商总是会比平时更具竞争意识,毕竟“僧多粥少”。想选出一套自己最满意的房子比较难,往往你会考虑很多因素。但如果能通过多方比较,在同等需求下,选择价格相对较低的楼盘还是比较容易的。由于楼市在政策等影响下趋稳,以往楼市中的炒房客和投资客纷纷撤离,更多的选择余地就留给了刚需购房者,这个时候房价的走势也会逐渐归于理性。

另外,刚需购房者中还有不少人是改善型的需求,这个时候无论楼市冷热,对于这些购房者来说往往

也没多大影响。总之,楼市清淡对开发商来说不是好现象,但是对购房者来说却是一个置业换房的好机会。

## 淡季购房有优势

淡季购房,往往还有不少潜在的优势可以被细心的刚需购房者挖掘。

首先,楼盘质量在淡季一般能够得到较好保证,淡季看房看得更透彻、更彻底。在旺季买房,售楼处每天接待的看房者络绎不绝,售楼员没有太多的时间向客户介绍详细情况,服务质量大打折扣。但是淡季就不同了,一些楼盘门可罗雀,偶尔去一两个看房的,就会引起售楼员的特别注意,受到热情的接待,并耐心的讲解楼盘信息。不管买卖成交与否,购房者都可充分体验到当“上帝”的感觉。

其次,尽管淡季的销售大环境不好,但也有一些楼盘销售火爆,究其原因,无非是楼盘品质过硬、口碑较好,所以延续了一定旺季的销量。又或者,开发商调整了促销等销售策略,足够吸引购房者的关注。对于这些楼盘而言,无疑也是淡季淘房时可关注的重点。



# 嘉兴恒大绿洲 沪嘉同城效应显现

3 月 23 日,嘉兴恒大绿洲如同过去的每个周末一样,接待了 100 多组来自上海的看房客户,优美的园林湖泊、9A 的品质保证、热情的接待服务让看房者对社区的环境、配套及价格给予了充分肯定。嘉兴恒大绿洲作为恒大集团进驻浙江的首个项目,携恒大集团十几年的建筑精华扎根禾城,自 2012 年 3 月开盘以来,受到上海市场的高度热捧。

江三角洲重要城市之一。铁路上到上海、杭州,区位优势明显,生活工作十分便利。而恒大绿洲位于嘉兴城北,紧邻沪杭铁路、沪杭高速、乍嘉苏、申嘉湖高速公路,尤其距申嘉湖高速入口不足 3 公里,而申嘉湖高速东西又可接沪昆、苏嘉杭等高速,更可急速至上海。加之资源充裕,人们生活习性一如上海。作为远近闻名的宜居城市,置业嘉兴何乐而不为。

如果买房,则是完全没有精力顾虑装修问题。恒大绿洲倡导的“满屋名牌、9A 精装”,则是恒大集团十余年来励精图治的结果,无数次的成功运营早已成为业界经典。购房附赠市值 1500 元/平方米的精装,既降低了置业成本,也有利于保障环境。6000 余道精工标准堪称完美,更与国内外一线名牌形成战略联盟,携手松下、西门子、摩恩、奥珀等国际名牌,倾力打造嘉兴难得一见的全成品生活空间。

多的工作机遇、飞速发展的经济水平与与日俱增的人口数量,让每一块土地变得寸土寸金,住宅的绿化率自然不甚理想。嘉兴恒大绿洲大手笔规划 6700 平方米浩瀚观澜湖,八大景观组团,世界各地数十种珍贵树种,构成约 80000 平方米欧陆园林。绝无仅有的园首发,将自然与人工雕饰完美融合,大型人工湖与自然河道里外呼应,城市中难得一见的水岸生活,与随处散布的雕塑、随四季变换的花种,移步换景间品味真正人生,圆梦上海置业者寄情山水,享生态健康生活。

## 民生地产,超值置业上选

目前,恒大绿洲二期 3 号“滨河楼王”正火热热销中,建面 120-160 平方米亲水奢适大宅,推出限时 9 折特惠活动。特别推荐 120 平方米南向三房户型,阔绰空间可满足三代同堂的需求,主卧设独立卫生间,附带超大观景飘窗;客厅独纳绝佳美景,连接超大观景露台;厨房、餐厅区域独立,附带生活阳台。上海人民广场每周末均有恒大绿洲免费看房班车,项目会所还有到访抽奖等活动,更有特价房源推出,惊喜不断。在春意盎然中,不如去恒大绿洲看看。

## 挤在上海不如享在嘉兴

嘉兴位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地,是长

## 让工作忙碌的人群更省心

大都市的上班族生活节奏普遍较快,尤其是那些初入社会的青年,

## 安逸慢生活,最美后花园

上海作为国内一线大都市,繁