

沪新开刚需楼盘销售率 80%左右

上周末，上海部分刚需楼盘开盘，价格基本与之前房源或者周边价格持平。

销售率 80%

据松江某刚需楼盘负责人介绍，上周末他们推出 100 套两房、三房公寓房源，推盘当天就卖掉 80 套，销售率 80%，均价 2.1 万元 / 平方米，与此前推盘价格持平，“从成交情况看，比当前市场水平略好，也比较符合我们的预期。目前刚需楼盘的销售情况会比较好些。”该负责人说，去年 11 月首次开盘以来，楼盘每个月都会加推一次，今年以来均价未再作上调。

嘉定新城某刚需楼盘负责人表示，他们上周末也加推了 100 套公寓房源，均价 2.25 万元 / 平方米，和之前基本持平，周末两天成交 10 套。该负责人说，周末一般能卖掉五六套房



源，春节以来一直维持这样的水平，“目前制约成交的最大因素是信贷政策，市场观望气氛很浓，如果信贷政策能放松就好了。”

该负责人说，对于刚需楼盘来说，只要价格定得比较低，同时蓄客时间在一个半月以上，开盘销售率就可以

达到 80% 左右，“其实现在的价格相对去年是不低的，只是比今年预期的低了些。”

刚需购买力仍在

5 月以来楼市的供应量有一些增长，预计成交量会和 4 月持平或

略好，未来一段时间内，平价入市将成为常态，个别楼盘价格会有下调。“某外资房企总经理表示，从上述几个楼盘的销售情况看，刚需项目的成交比前段时间有所活跃，随着一些刚需楼盘平价入市，市场的反应还是比较积极，接下来如果银行信贷政策能有所放松，楼市供应量也能上来，前期因观望而积压的需求会有一个释放。

上海某开发商营销总监表示，5 月下旬至 6 月随着刚需盘供应量的提升，会逐步有一波成交量放出来，“市场的刚性需求和真实的购买力还是有的，只是之前受到市场预期的压制，一旦价格合适，供应量增加，就会有不错的成交量，现在有些刚需楼盘的价格还是很真实的。”该总监说，现在大多数开发商还是有着比较清醒的认识——今年楼市价格不可能有大幅的增长，在价格维稳的情况下，跑量是大多数开发商的现实选择。

4 月二手房首滞涨

国家统计局近期发布了 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，上海的新建商品住宅环比涨幅进一步回落至 0.3%，而二手住宅价格指数更是今年首次出现滞涨。

4 月上海二手住宅价格指数环比涨幅为零，这也和当前上海二手房市场情况基本相符。据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计数据显示，4 月全市二手房成交 1.72 万套，环比下降 20.1%，同比下滑 14.1%。信贷紧缩、观望氛围、一手房分流都是影响二手房市场复苏的重要因素。

从市场反馈看，房东挂牌量普遍下滑，除部分因置换急需出手的业主外，房东出售意愿普遍不强，二手房市场供求两端均遇冷，市场复苏乏力。

但二手房价格还未出现明显的松动，只能说滞涨。从目前二手房市场看，房东下调价格现象仍属个案，具有零星、少量的特点，整体房价依然坚挺，但是像去年那样房东频繁跳价的情况几乎消失了。

数据显示，4 月末，在全市重点监测的 21 个板块中的 40 个标杆楼盘中，仅有 7 个楼盘的价格出现了下跌。

一战定中心 一赞定冠军 海域神话剑指销冠 粉丝“赞”冠军品质

“你为我点赞！我为你加油！”“5 月谁销冠？粉丝说了算！”近日，上海街头巷尾出现了一大批手举宣传标语的“小蜜蜂”，为绿地·海域笙晖开盘“摇旗呐喊”。3 月项目开盘 1 小时售罄后，沪楼市难得如此热闹，也让人们对即将到来的开盘盛事更期待！

粉丝“举手投票” 力挺海域笙晖卫冕销冠

在大宁国际商业广场，围观者对项目广告十分好奇并上前询问。携带 1 名好友到场，就可获 100 元“加油

奖”，参与者也对这个“北上海 1 号明星项目”更感兴趣。

在宝山万达广场，一位女士感叹道，海域笙晖不愧是宝山的销冠，听说 3 月开盘的时候，足足有好几百人抢房。

微信朋友圈“全城赞冠军”，海域笙晖此次特意“请”来 5 大世界冠军，与到场粉丝合影留念，更有“好礼二选一”的回馈，只需转发微信就可获得。

客户“用脚投票” 21 亿热销奇迹再袭沪上

海域笙晖至今三次开盘、三次创

下“日光”售罄纪录，累计总销售额 21 亿元。对于客户的厚爱，绿地集团始终心存感恩——“海域神话”不仅是品牌和品质的胜利，也是全上海客户“用脚投票”的结果。因此，在精装楼王组团压轴开盘前，海域笙晖特地启动了这次“全城集赞”活动，将这份荣耀与全上海共享。

海域笙晖能获得全城关注，并不意外——比起上期房源，本期精装墅景楼王全面升级：房源位于整盘黄金位置，一线独享 800 米无阻视距和滨水景观；广受上海置业者追捧的“楼市明星产品建面”96-101 ㎡

正 3 房户型，并在精装标准上有较大幅度升级。

再加上海域笙晖位处杨行板块商圈正中心，生活、教育配套完备。5 月即将到来的盛大开盘，让我们拭目以待！



学区房无降温迹象

静安区最严入学新政出台满月，据了解，符合现有入学条件的挂牌房源量很少，正因如此，房东更是底气很足，咬定价格不放松，这一个月来成交的房源中少有降价的。

4 月 15 日，静安区相关部门公布有关实施意见明确，从今年开始，区内各公办小学将开始建立对口入学新生数据库，本区内每户地址五年内只享有一次同校对口入学机会。

最严入学新政有没有给学区房市场降温？“四月份我们一共卖了 4 套学区房，比 2、3 月份都多。”

上海中原静教院附校分行经理张超说。这 4 套房子的单价基本符合市场价，张超介绍，相关新政出台后，房东心态依然很牛。

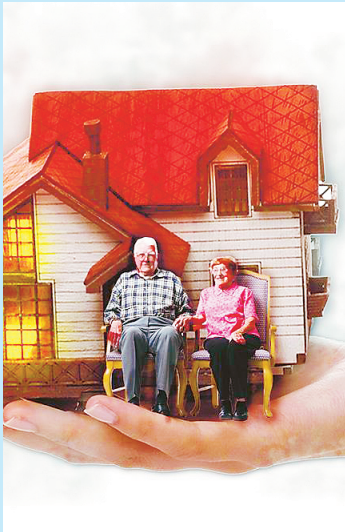
“买家认为现在楼市不好，加上学区房价已经很高了，应降价，但是房东不肯。”近期卖掉的两套房源中，一套房子好说歹说降了 2 万，另一套房子的房东坚持一分钱都不让。

房东心态好的一个根本原因是符合“已持有至少 5 年”条件的房源数量不多。

张超说，对口静教院附小，而且有房子挂牌的目前有海防村、晶华园、东海园、贤居天下等四个小区。这四个小区现在符合条件的房子加起来不超过 20 套。

“以后只会越来越少，因为老年业主不想卖房，年轻人则多数是这几年刚买房子，小孩还没入学或者刚入学，他们更不敢卖房。”

“养老房”成沪上楼市新刚性需求



本月初，上海市政府发布了《市政府关于加快发展养老服务业推进社会养老服务体系建设的实施意见》，在市政府的“9073”（90% 由家庭自我照顾，7% 接受社区居家养老服务，3% 入住机构养老）养老格局下，在家养老成为绝对主力。而在家养老，房子自然是个绕不开的话题。

“养老房”成新刚需

眼下，居家养老依然是上海养老服务的基础，而含养老目的的置业已在申城二手房市场中占据一席之地。据 21 世纪不动产对浦东周康、源深、徐汇南站、虹口四川北路等板块抽样调查显示，含养老目的

的二手房置业占板块总成交量的二至三成。

从目前来看，居家养老依然是首选养老方式。为养老而买房的分为自购型、他购型两种模式：前者为中老年人主动因养老需求买房，或被动因子女结婚“卖一买一”；后者为子女为方便照顾老人，购置大户型房源合住或者在周边购置房源，方便互相照顾。

在当下申城楼市中，他购型养老置业占据目前申城养老置业中的绝大多数，在部分板块甚至占整个养老置业的九成。

值得注意的是，申城多数子女为父母养老置业，往往是兼有“带小孩”目的。因此，在上海如火如荼的

学区房市场中，也不乏养老置业的身影。

以房养老市场接受度较差

所谓“以房养老”，就是老人把固定资产变成可以养老的现金资产。

通过一种“倒按揭”的方式，老年人将自己名下的房屋产权抵押给银行等金融机构，后者在综合评估借款人年龄、生命期望值、房产现值等因素后，每月给房主发放固定资金。

目前，上海银行已经率先推出该项服务，不过据了解，“以房养老”作为一种理念，目前市场的接受度还比较差。