

被视作“申城楼市风向标”的“上海房地产秋季展示会”已拉上帷幕。尽管由于价格等因素,假日期间上海楼市整体成交平平,但项目沙盘前重现的看房人潮,使四季度需求爆发的悬念继续蔓延。

银十悬念

长假楼市观察

地产评论员 冯燕

潜在需求涌动 “银十”未完待续

平淡开局加剧楼市悬念

优惠不给力 节日成交平淡

相比“五一”房展会,此次“十一”房展会观展人数有明显提升。在现场,参展人群涌动,显示出房地产市场潜在需求的大量存在。

参展人数的增加,却并未带来高成交。在笔者对于购房者的采访中,“优惠不到位”、“价格没有降”成为被提及次数最多的表述,而“观望”、“再看一看吧”,也成了有真实需求客群的无奈选择。

据上海搜房数据监控中心统计,本次展会上仅有 24 盘明码标折,占参展盘总数不足 20%,且优惠力度均有所降低。在本次展会中,最高优惠为银河丽湾 83 折,而在“五一”假日房展时,曾有项目最高优惠一度接近 7 折。

双节特惠、四重惊喜、五重大礼……在展会现场,尽管有不少房企打出了各具噱头的优惠广告,但整体而言,实际降价的楼盘总数并不多,绝大多数项目以 97 折、98 折这样的象征性优惠为主。而优惠不给力无疑使很多前来看房的购房者感到失望。

一对老人告诉笔者,来看房展是为了给儿子购置婚房,“是冲着展览期间的优惠来的,但看了一圈下来,感觉没有多少实质的优惠。”老人表示,这样的现状使他们不得不对于购买房源做出调整。

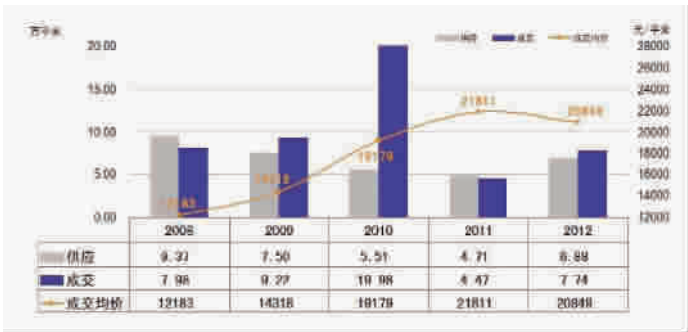
对于这场“十一”房展会,众多业内人士表示,在完成了上半年的资金回笼后,房企资金链紧张程度已有所缓解,而针对大的需求量,房企给出大幅优惠的可能性并不大。为了配合参展,房企采取的促销多为不痛不痒,而这样的房展会自然也就不温不火。

市场胶着 开发商“摸底”甚于卖房

对于房展会上房企项目优惠的收窄,上海搜房数据监控中心分析师汤正魏指出,除了在经历今年上半年的一波以价换量、开发商回笼一定资金后开始不愿给出大幅度的优惠之外,如今展会的交易功能已有所弱化,开发商更多的是想借助展会所带来的大规模人流以积累人气,为今年四季度的营销把握方向。

面对市场对于今年年底前房价涨跌的种种揣测,一些开发商对项目

上海楼市黄金周(10月1日-7日)历年对比



(数据来源:同策咨询)



定价并没有十足把握。正如一位业内人士所言,“定高怕影响销量,定低又怕吃亏,因而开发商借此房展会来试探市场反应”。这是众多未开盘项目积极参展的重要原因,同时也可以看出,对于开发商而言,参加此次房展会“摸底”的意义甚于卖房。

同策研究中心研究总监张宏伟也表示,开发商更倾向于将房展会当做其整个营销环节的一部分,而不会寄希望于现场的成交量有多少。

在展会现场,一位开发商销售人员也表示,其所属项目房源在 9 月下旬已经开盘,但只开了部分房源,本次参展是为了将新房源进行一次有效的展示,并加强剩余房源的去化。

一位开发商人士则表示,“开发商对于参展的主要目的还是在于展示与推广,成交并非参展的第一目的。”

“银十”面临考验 加剧楼市悬念

房展会在期望和失望的喧嚣中结束,但在“十一”房展会之后,市场成交量能否出现奇迹,市场价格的优惠幅度和范围又会发生怎样的变化,依然是人们关注的焦点。

在房展会热闹上演之时,“十一”楼市成交并未予人惊喜。整个黄金周期间(10月1日-7日),全市商品住宅成交面积仅为 7.74 万平方米,环比骤减 67%,是 2006 年以来,成交量第二低的十一黄金周。

有分析称,“银十”平淡开局,显示出在调控环境下,季节性因素对楼市的影响已经逐渐淡化,楼市成交已被政策和价格因素所主导,“黄金周”概念因此被弱化。

张宏伟则认为,“十一”房展会将助力今年 10 月上海商品住宅市场成交量继续维持一定的热度,不过也很难超过 6 月份的 100 万平方米的成交,有可能的是继续维持 80 万平方米左右的正常市场成交量。”

从 9 月份成交数据可以看出,虽然成交量较 8 月份略微上涨,但对于传统旺季而言仍显不足,“金九”不金。而此次十月的房展会也并未扭转形势,开个好头,这对于 10 月份而言将是一个严峻的考验。

汉宇地产分析人士表示,在目前观望氛围浓烈的市场环境下,开发商如不能维持较大的折扣力度,必然会影响其销售去化速度。

重量级选手即将登场 “银十”有望超越“金九”

9 月份的住宅成交量几乎和传统意义上的 8 月淡季持平,随着全新楼盘在楼市后程发力,以及 9 月底获得预售证的供应有效释出,“银十”销量超越“金九”不无可能。

全新项目“加盟”楼市

此次“十一”房展会相比之前还有一大特点,就是还未开盘就来参展的项目数量有所增加。统计数据显示,今年“十一”假日房展会有近 140 个楼盘参展(不含海外项目),其中共计有 18 个全新盘亮相,例如位于青浦的虹桥宝龙

城、位于昆山的农房恒海国际花园等。

上海搜房数据监控中心分析师汤正魏表示,本次“十一”假日房展参展楼盘数量与“五一”房展会基本持平,18 个全新盘较“五一”假日房展的 17 盘虽仅增加 1 个。但不同的是,在本次展会亮相的全新盘大都将于近期入市。据统计,在这 18 盘中有 7 盘预计 10 月推盘,有 6 盘则计划在 11 月入市。分析人士表示,未开盘项目大多价格优惠均未确定,此次前来参展的主要目的是试探市场反应,作前期宣传积蓄客户。

但全新项目的纷纷亮相,无疑也

显示出开发商对于后市的一种期待。而部分全新项目在 10 月的入市,也将对 10 月的成交形成助力。

有效供应激发十月成交

除了新增供应,对 10 月成交产生影响的还有 9 月供应的有效释放。

为了保证在“十一”房展会期间有足够多的房源抢占市场,大多数项目在 9 月的最后两周集中申请了预售。在 9 月的最后两周内共有 31 个项目新增了 32 张预售证,新增供应面积达到 85.3 万平方米。

上海搜房数据监控中心分析师曲鹏认为,由于目前市场中的新增房源数量较多,大多数项目短时间内不会选择继续新推房源,所以在 10 月的前半月里预计新增预售仍会停留在相对较低的水平。

但正如 21 世纪不动产上海区域分析师罗寅申所言,9 月整体供应虽有明显增多,但因价格及推盘节奏等影响,造成入市的有效供应有限。不过在交投双方(开发商、购房者)经历 10 月房展会的试探及后续有效供应的增加,未来 10 月新房市场交投水平仍值得期待。