

“暑期强档” 票房有保障

□地产评论员 陈程

刚需推动暑期楼市由淡季向强档转型,但推盘量的滑坡,显示出诸多楼盘仍沿袭传统淡季的销售节奏,并有可能因此错过难得的暑期抢收票房机遇。

于市场的影响,最终都会折射在房价的上涨动力上。

上的趋势。”

大胆抢夏

一些开发商选择在7、8月份保守“歇夏”,另有一些,却并不认为所谓“传统淡季”会给正常销售带来阻力。

主刚需置业牌的招商·虹桥华府项目,成为制造暑期强档的第一波抢眼大片之一。招商上海公司营销总监沈建认为,目前的市场让他们更看好当下,因为到了“金九银十”的传统旺季,房企普遍放量推盘,市场供应加剧的行情下,竞争也会相对激烈。

他还表示,之所以强调抓好现在的市场,也出于担忧未来市场大环境的考虑,“现在的土地市场太热了”,引发下一轮调控政策并不是没有可能。

“‘歇夏’,对我们来说并不存在”。

上海宝华集团副总裁杨健作出如上表示,他认为,“歇夏”的前提本身就不成立,“就我们了解到的情况来看,近一段时间楼市并不能说是‘淡季’。从长远来看,今年下半年的上海楼市仍将延续平稳向

票房保证

杨健介绍,宝华海尚郡领预计在8月加推一批房源,加入暑期档的票房争夺中。

虽然暑期档受到越来越多楼盘的重视,但入夏以来市场供应整体偏紧的势头,可能还会延续一段时间。业内分析师指出,刚需产品的成交集中会增强入市开盘的信心,刚需住宅供应量会有所增加,以消化过剩的购买力,但从前期开工量等因素分析,整个暑期档仍会处在“大片”供不应求的状态。

富力地产上海销售部总经理余志炜认为,目前的市场供应不足,并不完全是卖方放缓节奏造成的。“跟今年3、4月份的集中放量有关,可能很多房企的建设进度跟不上。”

明园集团有限公司副总裁凌菲菲同样指出,对于推盘时间更多的是看自身的情况,跟项目的工程工期的节点有关。

对于“淡季”的提法,凌菲菲称,对于上海这样购买力旺盛的城市,淡季旺季并不绝对,应该永远做好准备。

错失强档

“房企在目前的环境下,选择‘歇夏’或者推迟开盘,是一个‘保底不封顶’的做法。”

复旦大学房地产研究中心、金融研究院房地产研究部主任华伟这样形容“歇夏”开发商的主流心态。

面对购买力仍然充足的市场环境,楼市的供应节奏并未及时跟上。上周上海新建商品住宅的供应面积为10.45万平方米,环比下跌12.41%,创下了近20周的一个次低。虽然此前预计的7月推盘量达

到31个,但环比6月最终开盘47个,仍然大幅度减少了16个。预计7月开盘的项目中,刚需小户型开盘量仅13个,占比总数仅4成。

反之,刚需产品的成交量保持上扬,上周上海均价2.5万元/平方米以下的商品住宅成交10.17万平方米,环比前周上涨1.44%。

业内人士分析,刚需购买力仍然积极入市,主要原因还在于后市涨价预期和对产品供应结构性短缺的恐慌。上半年楼市放量成交,房价的上涨压力、开发商心态转变强势、土地市场过热等因素对

买房没有“歇”的理由

——专家为暑期档选房支招



中小房企项目有更多打折机会

陈晨 中国房地产数据研究院执行院长

7、8月份虽说是楼市的传统淡季,但我认为对于大型房企而言,并没有淡季一说,他们推盘是有既定的节奏的,7月份推盘主要是跟存货有关。对于中小型企业而言,在传统淡季,由于看房量少,房企就会加大折扣力度以吸引置业者。对于产品,即使在销售最差的时候,一般刚需类、配套稀缺类的产品都是销售主力。

目前,一线城市楼市表现还是

较好,去年上海7月商品住宅成交量就并不能表明是“淡季”,甚至可以说“火热”,我认为今年7月上海楼市也将和去年一样,下半年房价还是会呈温和上涨的。

对于有购房需求者而言,可不能有“歇夏”观念,在购买热情相对没那么高的情况下,应该赶紧去挑选心仪的房子,在这么一个传统淡季里,可能更能找到适合的房源。

供应高峰时刚需选择面或反降

蔡为民 知名房地产专家



进入7月,由于天气炎热降低了一部分看房者的热情,又因为传统淡季,所以推盘的量相对较少,当然也存在一些卖的火热的楼盘。“歇夏”状况,说明了开发商并不急着推盘。在目前地王频出的环境下,我认为下半年房价会持续上涨,而开发商们正是因为看准这点,所以会好好利用现有的资源,寻找最合适的时机开盘。预计今年9月份市场供应量会相对较多,但

是未来真正为消费者所需要的住宅产品有可能会下降。

对于购房者而言,我建议可以尽快购买,目前房价普遍偏高,购买时不应过于重视价格而要注重房子未来的升值空间。例如地铁站沿线的房子,我认为升值空间还是较大的。在限购限贷的情况下,大家都偏向一步到位置业,所以购买时我建议选择两房两厅两卫户型的产品,满足长久的需求。

□楼市暑期大片抢先看



●浦江华侨城 O'LOFT

开盘时间:7月底8月初
售楼地址:闵行区浦星路800号中意文化广场
价格:待定
主力户型:35-60平方米精致户型
点评:O'LOFT位居浦江华侨城核心地段,旁边有约6万平米生态湖景观。

●沿海水都南岸

开盘时间:7月下旬
售楼地址:青浦区朱家角镇康园路399弄270号
价格:8900元/平方米
主力户型:66-120一到三房
点评:项目集自然、人居、艺术、旅游、商业于一体,演绎亲水人文、创意休闲的新城镇生活。

●长泰公馆

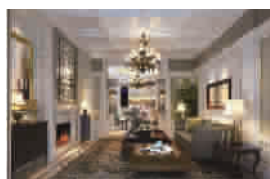
开盘时间:7月14日加推
售楼地址:浦东新区航头镇航鹤路78号
价格:15000元/平方米
主力户型:86两房,130三房
点评:长泰公馆位于陆家嘴、浦东机场与洋山国际深水港的中间区域,规划的地铁11号线在航头设有停靠站。

●御沁园公寓

开盘时间:7月下旬
售楼地址:浦东新区周浦镇周康路869弄
价格:待定
主力户型:96-115小三房
点评:邻近周浦万达商业广场及小上海商业城,生活配套齐全。

●中信泰富朱家角新城

开盘时间:7月底加推



售楼地址:青浦区朱家角镇珠湖路511号
价格:待定
主力户型:90.75平方米2房
点评:三面环水的环境优势使其备受关注。

●绿地21城滨江汇

开盘时间:7月13日加推
售楼地址:嘉定区绿地大道261号
价格:待定
主力户型:109平方米、112平方米2+1房
点评:绿地集团耗费十年而打造的刚需大盘,它的开盘令众多购房者期待。

●乾耀东港

开盘时间:7月7日加推
售楼地址:浦东新区临港新城霞光路376号
价格:均价12500元/平方米
主力户型:加推84-90平方米精装房源
点评:项目属于临港CPD中央公园区核心板块,定位为高端品质社区。

●南山雨果

开盘时间:7月底开盘
售楼地址:青浦区徐泾镇叶联路666弄
价格:待定
主力户型:89平方米2房
点评:项目靠近原生河,环境优美是其一大优势。

●招商虹桥华府

开盘时间:7月中下旬
售楼地址:青浦区沪青平公路1489弄
价格:待定
主力户型:93平方米左右精装房
点评:项目附近的配套较成熟,拥有9所国际学校、古北商业区等。