

九月盛宴,中小房企不甘缺席

□地产评论员 陈程 蔡琦雯

大型房企疯狂抢占市场份额,中小房企也不甘示弱。9月市场购买力充足,在市场变量有限的环境下,中小房企能否成功逆袭,也成为市场关注的一个焦点。

9月购买力旺盛

根据汉宇地产市场研究部新房监测数据显示研究部统计显示,上周上海新建商品房住宅成交面积超过20万平方米。成交1679套,套数环比增长21%。而上周新增供应套数1670套,略供不应求。

来自搜房网8月24日的置业心态调查显示,计划在“金九银十”买房的购房者占近四成,较上月增加5%;从置业需求上看,首次及改善两大类购房者需求仍活跃。

8月25日,位于闵行颛桥板块的星河湾花园开盘。据悉,星河湾此次开盘共推出254套房源,主力户型有245平方米三房和278平方米四房两种,单价在35000-40000元/平方米之间。开盘当天现场人潮拥挤,据工作人员介绍该项目开盘去化逾百套,销售额近10亿元。汉宇地产市场研究部认为,该项目具备

较长时间客户蓄水显著优势,再加上当前仍有一部分改善型客群选择入市。因此成为了市场供需的主力。

根据8月底的市场表现情况,中国房地产数据研究院执行院长陈晟预测:“9月市场供应放量,应该会出现供需两旺的局面。以目前上海市场来看,有足够的购买力来消化大量的供应。现在上海存货去化周期较低,在8-9个月间,较往常的10个月短,这足以说明需求的旺盛。”

宝华企业集团副总裁杨健也认为:“对于目前市场而言,需求比较旺盛。9月历来是销售旺季,今年上海楼市整体较平稳,消费者具备一定购买能力,预计届时将会迎来购买的小高峰期。9月不论是成交价格或是成交量或将较7、8月份有小幅上涨。”

小房企也有机会

对于大型房企集中大体量推盘是否会“伤害”小房企和小型楼盘的成交,同济大学房地产研究所所长施建刚认为:“对于小企业而言,可能在楼盘的体量上无法和大房企相比,但是在售价上一般较低,这使得他们也有一定的竞争力。”

而宝华企业集团副总裁杨健则认为,大小房企机会均等。在这个产品为王的时代,只有在产品上下功夫才能赢得市场。

他表示:“对房企而言,无论企业大小,都应该站在消费者的角度用心去做产品,并对品牌维护下一定功夫,只有这样才能受到市场的认可。当然,一个好的产品还要看地段以及本身质量如何。”据了解,在拿到预售证

后,宝华海尚郡领预计在9月上旬将加推,户型为100-160平方米两房、三房、四房,主要针对改善置业族。

此外,陈晟也认为:“就上海而言,大房企的纷纷推盘并不会对小房企的销量产生太大的影响,关键要看产品本身的质量,符合置业者需求的产品才是硬道理。”

市场变量有限

业内人士也普遍认为,调控长效机制仍在酝酿,9月不存在影响成交的政策变量。施建刚表示:“近期政策出台的可能性较低,最近讲的最多的‘长效机制’,即使出台,也是为了使楼市平稳发展,整个行业得以保持健康,因此楼市整体还是会趋稳的。”

在陈晟看来,未来对楼市产生影响有三方面内容,即城镇化建设、土地市场和税收问题,但是这类政策的调控最终目的肯定是为了楼市长期稳定,不可能出现大幅度的起落。下半年楼市稳中有升的局势不会改变。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,从目前的市场表现来看,整个下半年成交量总体还是会呈现出回升与年底“翘尾”的行情,未来有可能出现买涨不买跌的行情。另外,各大房企正采取高速周转的市场策略,快速回笼资金,以“现金为王”,积极拿地“换仓”,这也会导致下半年整个市场成交量集中释放。在宏观经济尚未明显好转之时,房地产市场投资拉动宏观经济稳中有升的角色还要继续扮演,因此,只要下半年市场和房价不出现报复性反弹,房地产市场调控政策不会有太大变化。

宝华海尚郡领
打造沪上罕见配套



近期,宝华海尚郡领打造了沪上罕见的5000平方米配套,全面提升了业主的生活品质。

宝华海尚郡领专属配套位于小区正门口入口处,是一座法式风格的建筑,外立面是较具质感的石材,内部装修高端雅致。据悉,项目配套分地上三层,地下一层,每一层都有相应的功能规划和服务要求,包括游泳池、健身房、跳操房等,让业主有更多的运动选择,除了满足业主日常的休闲健身运动,还能根据业主的需要,提供多功能厅、视听室等各类商务活动的场所。(谢会永)

合
为天境
别墅
作品
余山

天境
别墅
作品

86·21·6975 6666

项目地址 | 上海·余山·嘉松中路6888弄1号

金地·天境 | 合庐
三 世 傑 源 創 製

开发商:上海金地房地产发展有限公司 | 新浪微博:WEIBO.COM/GEMDALE1EXPO

预售许可证:青浦房管(2013)预售0000118号 | 项目备案号:ZL201020547269 | 实景图

本广告仅供参考,广告中具体描述内容可作为购房合同附件

