



房企上演“抢收”戏码

楼盘突围战 即将展开

□地产评论员 蔡琦雯

▶▶▶ 楼市传统“银十”能否上演，年底房企抢收可否成功，这些都是近日业内聚焦的热点。

而从市场来看，刚需产品打折较多，业内人士认为库存压力不减的情况下，房企或采取价格战。同时，近期房贷的放松，又给改善市场一定的利好刺激，成交或将上涨。对于高端市场，业内人士则认为只有占据了稀缺地段的豪宅方能突围。



刚需市场 将上演价格战

10月，刚需市场或展开价格战。

根据上海搜房网数据监控中心统计，10月共有167个楼盘推出打折优惠，其中优惠力度较大的20个项目多为外环外公寓项目，较9月仅有2个刚需项目打折有较大提升。

德佑地产研究员赵葆根指出，虽然房贷放松的消息会使得开发商的心理预期转好，但是临近年底，目前去库存依然是当务之急。对于刚需产品而言，今年销量排名靠前的一些刚需楼盘，多以价格取胜，可见客户目前最为看中的还是价格，因此同区域的楼盘中占据价格优势的项目更容易脱颖而出。

的确，在今年十一房展会上，一位90后刚需置业者就直言：“我们预算不高，今天过来房展就是奔着‘优惠’而来，看中的楼盘只要有小幅降价我们会果断买下。”

位于金山新城的正荣御首府项目近期即将入市，该项目营销经理沈奕告诉笔者，受到房贷放松影响，目前接触的客户有加快的迹象，因此预计10月新房市场成交量、价将平稳上升。“我们的项目目前认筹达到8成以上，为区域内最高，但是售价仍然处于全市低谷，且开盘当天价格还会有所优惠，给客户一定的惊喜。”

上周末，在松江九亭的新虹桥首府现场，笔者观察到有近20组客户在现场咨询，据案场人员介绍，自从国庆节前的房贷放松消息释放后，前来看房的客户明显有增多迹象。当问到是否有优惠时，该售楼员表示不确定，但是就目前项目2.4万元/平方米均价而言，在区域内并不高，并且项目为区域内唯一带地暖的精装修房源，同时所用材质均为环保材料，性价比较高，因此吸引了大批的购房者。

同时，嘉定某楼盘开发商就直言：“10月还将加推小户型产品，届时还将会给出一定的优惠，拉动成交”。

锦和投资集团品牌总监沙立松指出，目前降价对于刚需产品而言将是一把利器，但是由于此类产品本身售价不高，因此房企若是降价也仅是小幅优惠，或是提高附赠面积以此提高性价比。

项目信息

■新虹桥首府：在售85平方米和116平方米精装2房，折后均价25000元/平方米，预计加推69至126平方米精装1-3房，预计均价约24000元/平方米。

■凯德新视界：在售84-87平方米2房、103-110平3房房源，均价11000元/平方米。

■正荣御首府：预推出87-123平方米2房3房房源和170平方米联排别墅。

■万立城：目前在售83平方米2+1房以及100平3房，均价15600元/平方米。预计加推80至100平方米2、3房，价格待定。

首次改善市场 成交或井喷

“房贷真的放松了吗，我付清了首套房的贷款余额，再买房是否可以算作首套房呢？”在松江绿城兰园项目现场，购房者张女士着急地向售楼员询问。

绿城兰园项目策划总监王畅指出，国庆以来到售楼处现场的访客数量激增，且多是前来咨询房贷放松的相关细则。对此，王畅认为房贷放松的消息对于市场有较大的利好作用，尤其是改善型群体，相信十月有望

迎来“小阳春”。

以近期入市的青浦赵巷的融信铂湾为例，首次开盘便取得热销，尤其是主推的89平方米三房产品更是备受购房者青睐。

“以首次改善为主的客户对于价格较为敏感，而放松首套房的认定后，此类群体的购房成本大大降低，因此入市欲望将会有较大提升。”上海中原地产研究总监宋会雍指出。

而易居研究院研究员严跃进则认为，改善客户买房目的主要是扩大居住实用性，因此在价格允许范围内，3房至4房的产品会更受欢迎。

“绿城兰园产品近期推出的房源在两小时内便去化9成，除了绿城这个品质招牌外，还要归功于产品的升级上，例如为满足改善客户，二期产品在户型上就做出了升级，空间更大。”王畅表示，随着改善群体购房意愿的增强，未来改善型产品不但不会降价，反而会有小幅上涨。

同时，位于松江新城的雅居乐星徽项目也将于近期推出2-4房房源，该项目负责人对市场充满信心，他指出近期案场现场人气较旺，每天前来看房的客户较多，而项目周边配套成熟，加上较好的物业管理服务，相信定会吸引大批购房者。

项目信息

■阳光城愉景湾：在售精装修公寓69至110平方米2房、3房，均价约29800元/平方米。

■绿城上海御园：在售130平方米的3房、140平方米的4房，180平方米的大平层和200-230平方米的叠墅，均价47000元/平方米。

■融信铂湾：目前在售约89平方米精装修境洋房，总价180万元起。另项目即将推出约160至180平方米叠加别墅，赠送率高达115%，性价比凸显。

稀缺地段 为豪宅项目代言

从近期的供应来看，高端市场表现活跃。融绿旗下除了绿城·盛世滨江，独揽外滩一线江景的绿城黄浦湾也即将加推法式奢装经典产品。此外，抢占了滨江、市中心等稀缺地段的尚滨江、绿洲雅宾利花园、建邦16区等都于近期入市。

“高端项目供应多是好事，这会促使客户对市场的预期好转。就绿城·盛世滨江而言，进入9月后，客户上门量明显增加，成交额也一路走高。”绿城·盛世滨江营销负责人李公杰乐观地表示。

但是，宋会雍指出，从市场投资迹象来看，千万级客户倾向于海外置业的数量有所增多，因此高端市场不能抱有太乐观的态度，只有占据了稀缺地段和资源的豪宅方能胜出。

的确，稀缺性是豪宅项目不可缺少的一个特质，就今年成交情况而言，豪宅项目成交较好的楼盘有个共性，即地段的稀缺性。

据上海中原地产数据统计，今年前9个月，豪宅项目（均价在5万元/平方米以上）成交量排名前20的楼盘中，多位于陆家嘴滨江、闸北苏河湾等稀缺地段。

华侨城苏河湾自9月以来，已经售出十余套大户型公寓，均价高达12.8万元/平方米。而雄踞外滩世博板块的绿城盛世滨江也稳居前三季度上海单价6万元/平方米以上的成交金额排行榜榜首。

对此，宝华集团副总裁杨健认为：“多年来，占据稀缺地段的豪宅多有‘惜售’情结，而近期这些产品的供应有所放量。这样的项目对于购房者而言是最为珍贵且具吸引力的，因此定会带动十月成交。”

杨健介绍，未来宝华主要将推出位于长宁的宝华紫薇花园项目，该项目堪称区域内唯一新推的房源，他透露项目单价将逼近10万元/平方米。

项目信息

绿洲雅宾利花园：在售精装修房源，户型109平方米的2房，160平方米小3房，180平方米3房，均价65000元/平方米。

建邦16区：预推出91平方米至161平方米2房、3房产品，预计均价约为65000元/平方米。

金大元·御珑宫廷：在售220平方米至300平方米的4房大平层项目，豪装修，均价约38000元/平方米。

富力湾

淀山湖国际滨水社区

首付 75万

压轴双拼墅 仅余70席

超低容积率，奢阔空间，压轴巨献

淀山湖 首席 假日别墅社区

项目地址：昆山市淀山湖镇万园路88号

开发商：昆山富力置业有限公司 预售证：（2014）苏房售字第048号

本广告仅供参考，广告中具体标准的内容可作为购房合同附件，全列于上海富力广告

中国特许 国际品牌 著名三城 品牌房企 总部在沪 以上均为建筑集团 品牌物业规划之一

销售热线 021-9692 8350转5

www.rfchina.com