

# 下半场依然被看好 楼市“行情”未完待续

□地产评论员 蔡骏

展望今年下半年的楼市走向,政策的效力还会持续多久?对于购房者而言,目前是否还是一个合适的出手节点?而房企们又如何看待下半年的市场……有悬念更有机会,在宽松政策效应和市场需求释放等多种因素合力之下,2015年楼市下半场依然被看好。

## 政策效应持续 市场信心将稳步推升

自楼市“330政策”之后,市场需求得以集中爆发,显然,利好政策在释放市场需求之余,更重要的是恢复了市场信心。优惠幅度逐步收窄,一二手成交价格均稳步上升,都是信心回暖的集中表现。

上周末,央行年内第三次降息引发业内强烈关注,宽松的货币政策或进一步助推楼市向好。

中原集团研究中心分析人士称,央行的最新举措意味着下半年货币政策将继续保持相对宽松,这无疑为楼市的持续复苏奠定了重要基础。

而由此,楼市淡旺表现或将由季节周期转向政策周期。与此同时,业内人士表示,下半年或还有相关利好推出,但最终成效将由“爆发式”转向“渐进式”。

事实上,继“红五月”后,6月楼市成交再创年内新高。据上海中原地产研究咨询部数据显示,上月上海新建商品住宅成交面积达到147.8万平方米。

## 看多一线 购房者出手更果断

从购房者角度来看,强劲的市场表现足以说明人们置业热情的高涨。

业内人士指出,上海庞大的市场需求是政策能够持续发酵的主因之一。一方面置业成本降低吸引大量买家进军楼市;另一方面,相对其他城市,上海作为一线城市楼市的稳定性特征更为明显。

调查发现,今年4月份购房者对于价格的抗性有明显减弱,选中即下定的置业者屡见不鲜,不仅刚需如此,改善、高



端等各类市场均有相同表现。到了6月,通宵排队买房、“日光盘”等又重现楼市。

据上海中原地产研究咨询部数据显示,某位于市中心的高端楼盘,开盘短短2个小时内,近80%的房源就已认筹完毕。而绿地Mtown更在推出240套房源当日,即全部售罄。

有业内人士表示,上周末降息、定向降准的消息在一定程度上打消了人们对于7、8月淡季房企打折的预期,短期内房企降价的可能性几乎为零。而对于有住房需求的购房者而言,该出手时还需出手,当下的买点或许就是未来的低点。与此同时,购房者还应理性看待房价,事实上,上海楼市想要复制2010年的涨幅几乎不可能。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,购房者应赶在短期市场还没有完全复苏好转的阶段入市,趁当下开发商资金面仍然相对紧张,选择购房性价比仍然较高的时机入市购房,把控好政策短期红利带来的购房“窗口期”。

## 谨慎看好 房企或加速入市

降息、降准通道及巨大市场需求双重背景下,多数房企对下半年市场信心十足,推盘频率增高,推盘量增大或可以预见。在此背景下,房企下半年的推盘策略也发生改变。

首先,房企定价将更加灵活。尽管楼市全年受政策推动利好明显,但开发商涨价却依旧比较谨慎,大都选择多次开盘,实时

调整价格区间等推盘方式,在保证去化速度的同时实现利益最大化。

另外,受2015年诸多利好影响,还有不少房企显然加快了工程进度,力争年内开盘。房企坦言,市场瞬息万变,受到政策推动及股市波动影响,年内“火爆”的楼市行情还将延续,提前入市无疑是不错的选择。

而对于房价,上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦认为,“3.30政策”后房企以跑量为主,在楼市销售明显好转的前提下房企的重心略有调整,向利润倾斜,不排除项目由零星涨价演变成区域性涨价的可能。

但张宏伟表示,目前对于房企来讲,更应积极调整推盘节奏,把控好降准降息之后的跑量去库存的“窗口期”,增加三季度销售业绩在全年的比例。另外,还要调整并优化库存结构,积极去库存,尽快实现销售业绩回升。

市场速递

# 一周成交均价 34667

元/平方米

(6月22日—6月28日)

数据来源:德佑链家市场研究部

## 中介行业探索 商业地产营销新方向

近期,上海中原地产首家落地工商铺中介门店登陆浦东区福山路450号。上海中原地产首家落地工商铺门店,为商业地产营销开启全新模式,为客户提供开放式信息了解渠道的同时,也极大提升商业地产交易便利性。

上海中原首家落地门店,这一创举的直接诱因是近年来商业地产市场发展形势良好。数据显示,2014年上海商业地产总成交额已超950亿元,这尚不包括商业租赁及以股权交易形式进行的产权转让,商业地产市场潜力巨大。

“面对如此浩瀚的商业地产市场,中原要做的是整合并服务市场的‘零碎’资源。”上海中原地产工商铺部总经理孙举双表示:“以门店所在地向城路为例,它辐射的商业范围大概在40栋商厦,其中50%是小业主或个人、私人公司的投资或自用的资源。中原地产的实体工商铺门店为他们开辟了新的信息渠道,大批主动型客户的需求能够及时得到满足。”

中原工商铺部细分业务类型,以写字楼和商辅双线模式,在各区域精心布点,以点带面,使业务涵盖全市。这一举动为工商铺部开拓和发展提供方向,也为将来更多门面落地提供可能。

下半年楼市抢先看 >>>

### 板块机会 由点及面热门板块爆发

下半年,闸北区域高端产品的表现值得期待。其中,大宁金茂府、华侨城苏河湾等产品或还将领衔市场,加之闸北上半年几块高价地块推出,板块的价值已经被市场认可。

此外,大虹桥区域也颇为惹眼。下半年包括绿地、正荣等多个高端办公产品即将进入强销期。另外,浦东前滩板块尽管上半年稍欠话题性,但板块高战略、高价值、高品质的特点不曾改变,作为上海总部经济的重要板块,值得长期关注。

### 【热点项目】 绿地虹桥世界中心

绿地虹桥世界中心是总建筑面积达55万平方米的商办综合体,是大虹桥区域内的明星项目。据了解,绿地虹桥世界中心作为国家会展中心的直属商办配套综合体,是面向未来的全生态、智能办公产品。而国家会展中心未来在世界范围内的高曝光率,也将赋予绿地虹桥世界中心独一无二的价值能级。

### 品牌机会 大牌云集拼优势

万科、绿地、中海、华侨城、正荣、绿城、和记黄埔……下半年上海楼市大牌云集,或加推或新开楼盘,竞争将变得异常激烈。

刚刚进入7月,品牌房企已经动作频频,绿城黄浦湾、中海锦园、绿地Mtown等众多种类的项目都已做好了入市准备。在创新方面,万科做户型遥遥领先;华侨城在人文领域名声在外;品质上,绿城已是楼市“现象级”……对购房者而言这无疑是一场盛宴。

### 【热点项目】 和黄珑湾

和黄地产重点布局西上海,珑湾将成为继浦东御翠园和四季雅苑之后的又一力作。项目为目前市场中稀缺的低密度类独栋社区,主力面积约为279-353平方米。社区三面环河,业主可以充分体验生活的悠然。项目自带1900平方米的星级豪华会所,周边休闲、娱乐、购物、教育等设施齐备,可谓“离尘不离城”。

周庄·璞墅  
偶遇周庄 留在璞墅  
开盘价5518元/m<sup>2</sup>  
217-300m<sup>2</sup> 新中式别墅 (房价有效期至2015年7月31日)  
VIP: 0512-5722 8819  
177 5122 9909  
项目地址: 周庄·人桥路666号