

# 新民楼市

新民传媒策划 2015年9月3日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

在经历了“淡季不淡”之后,房企加快了入市的节奏,并推出适度的优惠,拟抓住9、10月的销售良机,提前应战全年的销售目标。业内人士指出,在供应增多、优惠力度加大的情况下,今年9月火热行情可期。

□地产评论员 蔡琦雯

## 重磅出击 房企战金九

### 房企积极推盘

截至8月26日,据上海搜房网数据监控中心统计,2015年9月上海楼市预计将有55个楼盘(含公寓、别墅、商业)开盘或加推,环比8月上漲了55%。并且,新开盘中全新盘占比60%。

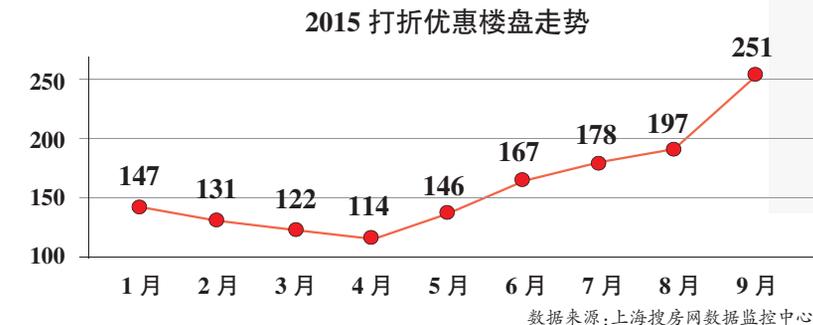
“每年9月都是房企大批量推盘的时候,而上周央行‘双降’,更会促进房企加速跑量。”上海链家市场研究部总监陆骑麟认为,“双降”会促使购房者资金成本的降低,进而增加购房者的买房动力,对房企而言这显然是个好机会。房企会抓住即将到来的销售旺季,提高“金九银十”的销售业绩在全年中的占比,为完成年度销售目标提前应战。

上周,中国人民银行官网发布消息,决定自2015年8月26日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点。自9月6日起,下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦认为,从历史降准降息走势来看,虽然降准降息并不能改变楼市运行规律,但是对于市场心理层面的影响较大,将刺激购房者积极入市。

易居智库研究总监严跃进也认为,今年楼市持续回暖,7、8月传统淡季期,成交量、价却“不淡”,因此,房企会抓住这个“热度”,加快跑量。“这也提前奠定了今年‘金九’的成色。”

### 刚需项目优惠多

据上海搜房网统计,在预开盘项目中,90平方米以下的刚需户型占比近5成,且多数刚需楼盘体量较大。上海搜房网分析



师举例称,位于嘉定的某楼盘将推出75-85平方米刚需户型近500套;浦东的某项目将推出78-88平方米户型近300套;另外位于宝山的一个楼盘预计将推出300套90平方米至146平方米房源。

卢文曦指出,8月以来刚需类项目一直维持比较好的热度,因此房企也会乘胜追击,加大推盘量。

同时,刚需楼盘折扣优惠较多。有数据统计显示,全市9月预计折扣优惠商品住宅共计251个(含别墅),环比上涨27.41%。其中刚需优惠盘居多,占8成。

“项目即将开盘,到时候会推出诸多优惠活动,可以过来现场了解情况。”笔者致电多个刚需楼盘,售楼员多是如此回答。某开发刚需楼盘的房企也直言,目前房企资金压力并不小,刚需购房者对价格又较为敏感,为了加快跑量,开发商会适当推出优惠以促进成交。

对此,陆骑麟也表示,虽然楼市回暖,但房企仍存在较大的资金压力。上海链家监控的20家大型开发企业7月的销售业绩较6月出现了20%的下滑,而据不完全统计,8月1日-24日,这20家大型房企的销售金额较7月同期下滑了50%以上。

### 中高端市场力作频出

与此同时,不少中高端项目也瞅准了当前的销售良机,蓄势待发。

8月下半月共有13个新增预售项目入市,除了刚需项目外,中高端项目的重现是一大亮点,项目个数占比近四成。如古北壹号、万科翡翠公园等都选择在下半月推盘。

此外,不少豪宅项目也在预热。8月29日,复地·御西郊推出项目央景“楼王”国仕,备受业内关注。

同时,供应稀缺的北外滩也即将迎来大体量高端产品——瑞虹新城怡庭的入市。

另外,九龙仓滨江·壹十八近日揭开神秘面纱,主推200平方米-400平方米大户型,预计将于9月入市开卖。而今年以来一度热销的华侨城·十号院也将在9月加推一批独栋别墅房源,该项目相关负责人也向笔者表示,项目拥有稀缺的地理位置和产品品质,相信定能再次热卖。

知名房地产专家蔡为民指出,9月高端项目云集,多为品牌房企推出的“力作”,在今年中高端市场持续火热的势头下,有望延续之前的成交行情。

### 业内连线



顾建发  
上海社科院房地产研究中心研究员

### 金九行情可期

虽然8月份楼市成交量有所回落,但应该注意到这主要是由于供应降低而导致的,9月的市场还是较为乐观的。

首先,从需求来看,作为一线城市的上海人口导入能力较强,可以说“刚需旺盛,改善迫切”。而高端市场今年也在持续火热,足以见得,城市的价值潜力还是吸引了较多的购房者入场。

另外,从政策层面来看,今年以来利好楼市的政策不断出台,这也给市场释放了看好的信心,将刺激需求加速入市。

不过,也注意到,当前,人民币贬值、经济增速放缓,这对于楼市总体而言,或带来一定的影响,因此预计9月市场成交量价将迎来一波“热潮”,虽然成为有史以来新高的可能性并不大,但是“成色”肯定比去年要好。



陈喆  
金地集团华东区域副总经理

### 持续看好上海市场

近年来,楼市已经从过去“狂飙式”增长进入到理性与平稳发展期。今年以来上海整体市场表现不错,可以说是较为健康的。

我一直看好上海市场,今年以来金地在上海的项目销售情况良好,并且售楼处现场的“人气”也较旺盛。近期“公积金新政”、“央行双降”等政策对市场又释放了一定利好信息,或将进一步助力“金九”。未来,金地还是会积极推盘,如果有较优质的地块,将会参与竞拍。

当然,当前市场下,购房者越发趋于理性,因此对于房企而言,产品的实力才是最大的竞争力。开发企业一定要从购房者的实际需求出发,及早进行整体规划,在配套的设施和服务上多做考虑。另外,房企还应追求居住品质的创新,除了对建筑的创新,还应注重消费者生活方式上的创新,营造适合消费者需求的居住环境。

### 市场动态

### 复地御西郊推出央景“楼王”

近日,复地御西郊推出项目央景“楼王”国仕,备受市场关注。

据悉,此次推出的“楼王”国仕前后坐拥城市罕有的景观资源,南向直面无遮挡树海平线,推窗即望西郊公园百年林海,北向正对复地御西郊私宅花园中央水景。项目户型覆盖两房到五房。

此次,复地御西郊凭借复地集团的品牌品质、优越的景观资源,以及区域环境、地段文脉等因素,再度向市场展现高端佳作。来自美国的空间大师葛乔治为产品量身打造,创造出独具意境的格调,归家、视野、空间、格调、体验五大系统诠释国仕的生活哲学。

而国仕最具特色的当属480平方米户型,其双动线模式保持了业主生活空间的私密属性,同时还拥有直面林海的约16米面宽南向阔景阳台、开阔通透的中西双厨、独立的家庭厅、双主卧套房设计等。



对于高端买家而言,地段、景观、户型、环境、品牌等各项因素及稀缺性成为其置业的重要考量,事实上,有数据显示,今年上半年,复地御西郊就成为了高端二手房成交最为集中的楼盘之一。

业内人士表示,作为罕有的城市中央百年林海中的豪宅,国仕的推出无疑将成为楼市的新热点。

### 8月楼市再现翘尾行情

据上海链家市场研究部监控数据显示,上周(2015年8月24日-8月30日)上海市商品住宅成交面积为39.76万平方米,环比前周上涨53.32%。

而最新数据显示,2015年8月,上海市商品住宅成交量为124.6万平方米,环比下滑7.4%,同比上涨90.5%;成交均价为30071元/平方米,环比下滑13.2%,同比上涨14.4%。而商品住宅供应量则为77.6万平方米,环比下滑19.8%。

尽管供应量出现下滑,8月上海商品住宅成交量却依然达到近125万平方米的高位,同时创下近6年来的同期新高。至此,今年上海商品住宅成交量自4月以来已连续5个月处于120万平方米以上的高位水平。而就在8月底,央行宣布“双降”等一系列利好政策出台,上海链家分析人士表示,今年“金九银十”尚未开启便被寄予厚望。