

专家现场解读花木绿城·锦绣蘭庭

开春上海第一盘 一日揽金 20 亿元

3月8日，位于浦东内环内世纪公园板块的花木绿城·锦绣蘭庭首度开盘，当日揽金20亿元，300套房源基本去化。消息一出，楼市一片哗然。

3月10日，上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军、易居中国克尔瑞信息集团副总裁于丹丹、中国指数研究院分析师周娟三位业内专家齐聚花木绿城·锦绣蘭庭项目接待中心，针对项目开盘揽金20亿的现象进行深入解读，并就现场十余家沪上主流媒体的记者提问一一作答。

四大法宝锁定热销

三位专家总结，“地段稀缺、品牌魅力、产品过硬、价格平和”是花木绿城·锦绣蘭庭的四大成



功法宝。

李战军和于丹丹向媒体细致分析了花木绿城·锦绣蘭庭的地段稀缺性，“不足十个”的内环内新品令中高端改善型购房者选择受限，项目的问世虽然缓解了这部分需求，但房源数量仍然供不应求。周娟则强调了项目毗邻的世纪公园的巨大优势。她表示，在雾霾空气的现状下，居住者越来越注重生态环境的重要性。

在三位专家的对话中，绿城的物业水平和口碑优势被反复提及，“测算下来，绿城销售60%全是老带新”的数据也为绿城的品牌力加分不少。

楼市前景乐观

针对“花木绿城·锦绣蘭庭

一日20亿的业绩是否意味着今年楼市的趋势向暖”的提问，专家普遍表达了对于楼市的积极心态。

于丹丹认为，像上海这样的一线城市，源源不断的人口导入令市场的购房需求日益旺盛，只要购房需求仍在，上海楼市就不会出现下跌崩盘。李战军则表示，一二月是历年的楼市淡季，市场数据下滑并不能表示楼市下跌，“崩盘之说”更是无稽之谈。他指出，2014年的上海楼市前景仍然乐观。

价格远低于价值

当谈到购房者所聚焦的价格问题时，专家们从不同角度提出观点。

李战军首先从市场层面给予

了价格对比。他指出，从浦东发展的脉络来看，花木世纪公园板块的洼地价值尤其明显。

对比同样的浦东内环内楼盘，碧云某年数较久的二手房单价也达到了5.1万元/平方米，而项目作为新盘均价仅为5.5万元/平方米，是非常“平”的价格，甚至还可以往上走一些。值得一提的是，花木绿城·锦绣蘭庭很有可能是花木板块的最后一个新品楼盘，堪称“收官之作”。

于丹丹从技术角度对项目的价格进行了分析。她表示，克尔瑞房价系统显示，从地段、品牌、精装等各方面评估下来，这个楼盘均价理应超过6万元/平方米，而项目5.5万元/平方米的定价显然给了购房者巨大的“想象空间”。

上海买房呼叫中心 4006358880 转 202

开局失利难掩回暖主流 楼市“小阳春”仍然可期

□地产评论员 陈程

随着天气的回暖，楼市行情也逐渐热了起来。然而进入三月之后，上海楼市上周成交量却出现意外下跌。不过业内人士分析，随着两会后楼市政策的逐渐明朗和推盘量的稳步上升，上海楼市三月的小阳春行情仍然可期。

开局失利 刚需成交不足

据上海搜房数据监控中心截止至3月10日统计，上周共有11个住宅开盘或加推，均推出公寓房源，环比上涨120%，近1800余套房源入市，环比暴涨500%。不过，在上周入市的11个项目中，有7个楼盘主推改善型房源，占比超过六成。

在供应量稳步上升的同时，上周的成交量却出现意外下跌。

同策机构数据报告显示，上周全市商品住宅成交仅13.69万平方米，环比减少了24%；成交均价收报为28443元/平方米，环比上扬2%。

易居克而瑞研究总监薛建雄认为刚需成交不足主要是因为供应结构的问题。“上周中高端的改善型房源供应占比过大，低总价小户型的刚需产品供应不足。这造成了刚需购

房者没有房源可以买，现在的市场行情已经逐渐回暖，如果有刚需产品上市，相信也会一次卖光。”

此外，上海搜房数据监控中心分析师认为，近期改善型项目成交表现出色，主要因为其蓄客期长，而购房者受信贷政策影响相对较小。时值两会前后，银行房贷的收紧，在一定程度上影响了刚需购房者的置业计划。这也成为上周刚需成交不足的重要原因。

折扣促销 三月优惠是主流

数据显示，3月预计开盘的商品住宅将达67个，环比飙升378.57%，预计开盘数将创下2010年以来新高。供应的放量是小阳春行情能够启动的关键，不过，其中改善型项目也多达34个，占3月预开盘数的一半，这将对刚需市场成交产生不小的冲击。

在3月的预开盘项目中，优惠折扣成为了市场促销的主流。从3月打折优惠楼盘所处的环间位置和区县分布来看，外环外区域仍是打折优惠的重点区域。从打折区域上来看，浦东、青浦并列第一，其次为嘉定、松江。

同策研究机构研究总监张宏伟认为，短期内银行信贷紧缩仍然会影响楼市的成交节

奏，因此，楼市短期内价格上涨幅度可能像不及去年下半年，受到市场成交量“普跌”及企业销售业绩指标的影响，大中城市楼盘变相促销或小幅优惠小幅促销的“平价”策略将成为“小阳春”市场主流和趋势。

持续回暖 二季度房价将上涨

21世纪不动产上海区域市场研究部副总监黄河滔认为，上海楼市近期意外走低，除了房贷紧张等利空因素外，主要原因在于两会的召开，楼市进入政策敏感期，加重购房者观望情绪，放缓入市步伐。

不过，黄河滔告诉《新民楼市》，目前看来，两会对于房地产市场的关注更多集中在不动产登记、房产税等长效机制上，短期内对楼市的影响并不大。而在“双向调控”的思路下，上海市场的政策短期内不会松绑，上海市场的走势会继续平稳。

张宏伟也认为，今年第一季度总体上来讲会保持这样的趋势，但是到了第二季度甚至下半年，如果政策面没有发生变化，在政策时效性趋弱、市场基本面再度回暖、通胀预期不断加大的市场背景下，那么有可能就很难再出现“平价”的现象了，房价会走上持续上涨的通道。



九龙仓兰宫 新品别墅将面市

从去年8月开盘起，九龙仓兰宫便一直以领跑者的姿态活跃在整个上海楼市，其核心地段、至臻品质及创新户型深受市场热捧，让兰宫一跃成为2013年度上海最热楼盘之一。

近日，九龙仓兰宫全新推出了二期110-120平方米跨代新品别墅。项目以联排别墅的容积率倾力打造超大栋距别墅。在室内空间打造上，兰宫更以超大得房率，119平方米奢享5房2厅的空间格局重新定义了奢适的人居尺度。项目坐拥佘山国际别墅区，与未来松江新城中央生态商务区仅一河之隔，距知名院校西外外国语学校步行仅500米，步行800米即可到达地铁9号线，步行1000米可达松江万达广场。可谓出则繁华便利，入则闲适幽静。

(王蓓莲)

富力地产 香港联合交易所上市编号：2777

富力湾

淀山湖国际滨水社区

首付20万起

湖很近

尽收眼底 淀山湖畔度假洋房

FULI BAY 2014

马上摸MI 宝马归NI

富力湾 2014 富力湾车大赏 2014年2月22日-4月12日 关注“上海富力湾”公众微信号

项目地址：昆山市淀山湖镇万园路88号 www.rfchina.com

开发商：昆山国银置业有限公司 预售证：（2013）预售准字第084号 本广告仅供参考，广告中具体确定的内容可作为购房合同附件 价格有效期为刊后一周（MI是米 NI是你）

400 635 8880 900