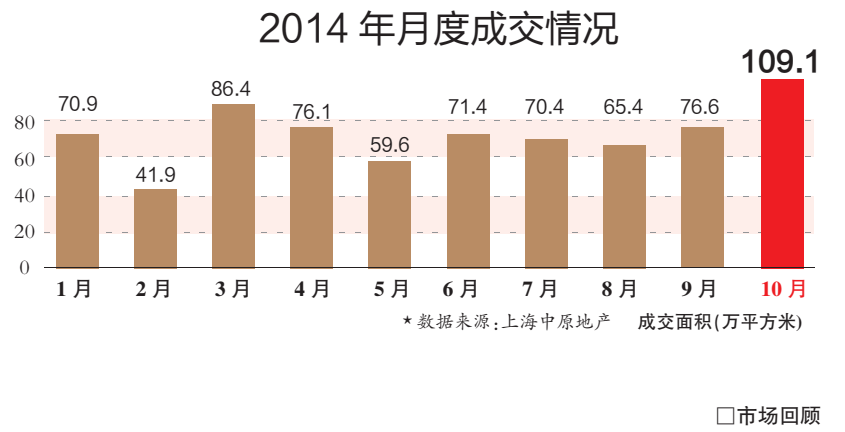
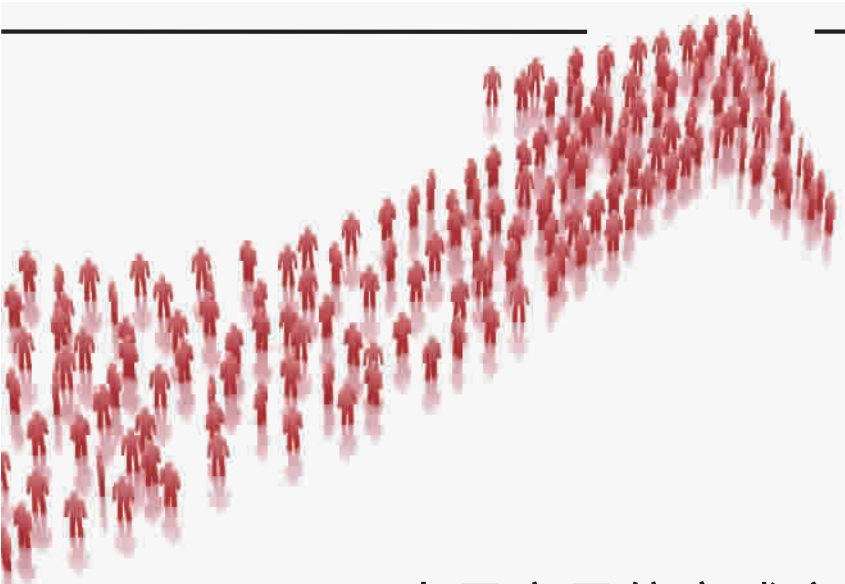




十月商品住宅成交量突破 100 万平方米

购房者多数看涨后市入市步伐加快

□ 地产评论员 蔡琦雯

10 月，楼市现明显回暖，商品住宅月成交量年内首次突破 100 万平方米。业内人士认为，这与房企推盘积极性提高有直接的关系，而最主要的原因还是由于受到信贷放松政策的刺激，购房者的心理发生了变化，普遍认为房价还会上涨，因此加快入市步伐。

十月成交创新高

据上海中原地产数据显示，10 月份全市商品住宅的成交量达 109.1 万平方米，创下了今年以来月度成交量的最高值，也是商品住宅的月成交量年内首次突破 100 万平方米。

从区域上看，10 月住宅成交主要集中在嘉定、浦东、宝山、松江区域，成交量均保持在 9 万平方米以上，成交占比皆超过 9%。其中，嘉定成交最活跃，成交量为 21 万平方米，占比高达 19.3%。而就产品类型而言，10 月仍然是以公寓成交为主，其占比达九成。户型主要以 70-110 平方米两房及 110-150 平方米三房为主。

“从 10 月成交可以看出，刚需和首次改善置业者是市场主力。”上海中原地产研究员雷小兰指出，嘉定、宝山、松江区域主要供应均价在 2.5 万/平方米以下的楼盘，适合刚需置业者。而浦东主要以均价为 3-5 万/平方米的楼盘为主，适合首次改善置业者。

值得注意的是，二手房市场在 10 月也明显回暖。据上海中原地产多家门店反馈，10 月初至中旬，各门店来客量、带看量激增 20%-50%，推动成交量上升，尤其是外环以内多个区域，成交环比涨幅达 30% 以上。数据显示，10 月二手住宅成交达 16237 套，环比增加 31.6%，仅次于 3 月份的 20087 套，创下月度成交第二高位。

房企推盘更积极

业内人士认为，10 月成交量上升的首要原因是由于供应量增多了。

数据显示，10 月份全市商品住宅的供应面积达 119.2 万平方

米，仅次于 9 月。

“据我了解，今年房企普遍将供货量放在了第四季度，四季度的供应有可能与第一、第二季度的总供应面积持平。”亿翰智库研究部张化东指出，出现这种情况与房企拿地时间节点有关，去年下半年房企的拿地量较大，按照一般开发周期 10-12 个月的时间来算，再加上拿预售证和蓄客时间，开盘时间多推迟至第四季度。

一位房企人士坦言，原定于 9 月开盘的项目，由于当时市场观望情绪较浓，因此项目延长了蓄客时间，推迟到 10 月中旬才开盘。

对此，宝华集团副总裁杨健也指出，9、10 月本来就是房企推盘的高峰期，然而从今年的房企推盘策略来看，前 9 个月房企在开盘前的宣传时间普遍有所延长。例如以往房企往往在样板间开放两周后即开盘，今年很多楼盘则将开盘时间延长至样板间开放一个月之后，甚至更长时间。而在 10 月市场有所回暖后，房企入市步伐有了明显的加快，一些项目甚至在拿到预售证后即开盘。

“10 月底，朗诗未来街区首次开盘，两小时内便基本售罄，而在

此前项目的蓄客时间并不久，几乎是一拿到预售证就开盘。”郎诗地产上海公司营销总监梁辉直言。

购房者看涨后市

9 月新房供应量高于 10 月，然而成交量却明显较 10 月低。业内人士指出，10 月成交回暖除了供应增多，最主要的原因还是因为信贷政策出台导致购房者心理层面发生了转变，普遍看涨后市，从而加快了入市步伐。

据搜房网在 10 月针对信贷政策出台后所做的购房者心态调查显示，对于四季度房价，看涨者多达 53.8%。这与此前在 9 月所做的心态调查看涨者仅有 21% 相比，有明显增加。

9 月 30 日，信贷放松政策出台，不过，在上海购买第二套房子须为普通商品住房才算首套。而上海对普通商品住房的标准如下：内环内低于 330 万元/套，内外环间低于 200 万元/套，外环外低于 160 万元/套。就目前上海房价而言，这对大多数改善型购房者并没有实质的利好。

事实上，根据德佑地产的数据显示，10 月普通商品住房的成

交套数所占比重为 27.7%，较前 9 个月的 34.5% 还要低。此数据表明信贷出台后，普通商品住房的成交量并未上升，那么，购房者为什么会看涨后市？

“对于购房者而言，看到房价仍在上涨，且政策层面有放松迹象，就会在其心理层面产生市场转好的信号。”杨健指出，就宝华 10 月在售的项目而言，楼盘看房量及最终成交量都较前 9 个月有明显的增长。

想换套大房子的购房者吴先生就告诉笔者，本来想等房价有所下降再“抄底”，但是信贷政策出台后，虽然没能享受到首套的优惠，但为避免日后房价上涨，还不如尽快出手。

而刚需购房者小陈则想等能享受到首套利率 7 折的优惠再买房，但是又担心房价上涨太快。

张化东指出，目前较多刚需购房者处于这样一种“博弈”心理，但从目前的银行利率优惠来看，大部分银行只做到基准，最大利率优惠仅在 9.5 折左右。他预计银行利率短期内不大可能推出 7 折优惠，而房价还在上涨，因此多数刚需购房者会尽快出手。

刚需、改善型楼盘引领回暖

数据显示，10 月新房成交中，均价在 3 万元/平方米以下的楼盘成交量占比达 7 成，可见刚需、改善型楼盘是 10 月成交主力。

而从热销的刚需楼盘来看，多为低总价、空间功能更实用的楼盘。

郎诗地产上海公司营销总监梁辉表示，对于刚需客户而言，最敏感的是价格，就朗诗未来街区约 1.7 万元/平方米的均价来看，在上海仍处于低位。此外，刚需客户更注重空间的功能性。“以朗诗未来街区此次推出的房源为例，得房率达到 88%，并且附赠面积较大，因此备受购房者喜爱。”

另外，从热销的楼盘可以看出

改善型购房者更注重升值空间、居住体验。

位于浦东川沙的阳光城愉景湾继 9 月夺得销售额、销售面积、销售套数“三冠王”后，10 月的成交面积也位居前十。易居研究院严跃进指出，该项目位于川沙板块，受自贸区 and 迪士尼双重利好辐射，未来升值空间较大。并且，项目定位精准，对产品品质的精益求精也是打动购房者的另一重要原因。

“一个好的产品，不能只注重硬件，还要做好服务这一软件设备，让业主能享受到更好的居住体验。”阳光城集团副总裁王锋表示，

阳光城对产品品质精雕细琢，致力于以极致产品来打动购房者。

在 10 月热销的中高端楼盘中，还有位于浦东张江的万科翡翠公园、位于闸北的象屿大宁悦府、位于唐镇的绿城玉兰公馆和位于外高桥的绿城上海御园。严跃进认为，对于中高端客户来说，多数已经有过一套房子，因此在选择第二套房子时，更看中产品未来的发展，并且对居住的舒适度和社区的环境要求更高。而这些项目或位于市中心地段，或享受规划利好，并且在产品的品质和物业服务上，也较有保证，因此能热销。

成交面积: 11.8 万平方米
环比减少 27.9%
成交均价: 29582 元/平方米

受国庆假日的影响交投出现暴跌,属于楼市正常波动。另外,在假日前一天,限贷宽松政策出台,由于政策上主要向自住型置业者倾斜,因此符合新政条件的改善型置业者态度积极。同时,新政使得开发商对后市判断也更有信心。

第 2 周 (10.06-10.12) 复苏

成交面积: 24.7 万平方米
环比增加 110.1%
成交均价: 26336 元/平方米

十一黄金周后,部分银行响应贷款新政,调整对首套房的认定。银行的响应利于改善型买家购买力的释放。同时,传出了部分开发商“酝酿涨价”的消息。从市场反馈来看,一些原本观望的置业者加快了入市步伐,有分析称,短期内,这部分置业者仍将陆续入市。

第 3 周 (10.13-10.19) 回暖

成交面积: 28 万平方米
环比增加 13.1%
成交均价: 28366 元/平方米

市场信心提振,开发商借机加大推盘力度,供应的放大为成交持续走高奠定基础。同时,公积金也传出新政,包括实现住房公积金缴存异地互认和转移接续,取消四项收费等内容。

虽然新政效应并未井喷,但释放出“松绑”信号。市场再度活跃,成交创近 49 周最高。

第 4 周 (10.20-10.26) 平稳

成交面积: 26.8 万平方米
环比减少 4.2%
成交均价: 26522 元/平方米

本周刚需项目供应量有所增加,成交量提升带动均价下滑。从开盘情况来看,折扣力度依然维持在 9.4、9.5 折水平,优惠尺度和前期没有太大差别。虽然有政策利好,但整个销售局面尚未完全打开,后期成交仍值得期待。