回暖并非“昙花一现”

年底楼市 动能十足

□地产评论员 孟子谅

10月商品住宅成交重回100万平方米大关之后，上海住宅市场上的货量依旧充足。从近期的市场表现来看，购房者对于市场回暖的预期已逐渐形成，正在加快入市步伐；而在另一方面，房企在今年早些时候的去化不力也为市场保留了优惠的空间。在全年的最后两个月，上海住宅市场的回暖态势有望延续。

刚需货量充足

今年9、10两月，上海商品住宅的新增供应量分别达到了131万平方米和119.2万平方米，为年内第一和第二高。供应的增加为市场成交的回暖奠定了基础，但也从一定程度上透支了后续的货量。据上海搜房网统计，11月上海市场预计将有22个住宅项目开盘或加推，与10月相比减少了38%。

那么，新增供应的减少是否会导致市场回暖脚步放缓？

从数据层面来看，虽然增速放缓，但目前市场上的货量依旧充足。德佑地产市场研究部数据显示，截至11月1日，上海商品住宅的库存量为1275万平方米，相比10月初有小幅提升，去库存仍将是今年最后两个月的楼市“主旋律”。

而从11月预开楼盘的情况来看，充足的刚需供应量也将为未来的市场成交提供支撑。经笔者梳理发现，11月预开的楼盘中，有超过6成的楼盘位于外环外，占比达到68%。而在所有即将入市的产品中，90-120平方米的低总价产品占比最多，达到了58%。

优惠动力仍在

“目前购房者观望情绪的转变已十分明显，但现在最怕的就是开发商盲目乐观，减弱优惠力度甚至涨价。”对于今年最后两个月的市场表现，有业内人士不无担忧地表示。

那么在目前市场下，楼市促销状况如何？

对此，德佑地产市场研究部总监陆骑麟表示，“目前房企的业绩情况、市场预期和资金等多方面因素迥异，因此新房市场的优惠情况难以用‘一刀切’的表现来评价。”

事实上，虽然今年楼市整体表现不佳，但仍有少数知名房企的业绩表现“跑赢”了时间，未来两个月跑量的压力已经不大，很有可能会采取比较保守的销售策略。但中原地产市场研究部总监宋会雍称，即便对于业绩压力不大的房企来说，也有自身库存量偏大等压力，因此未来的优惠动力仍然存在。而对于那些业绩未至理想的房企，年底则将是通过促销加速跑量的最后机会。

“好盘”持续入市

基于房企回笼资金的需求，11月即将推出的楼盘在市场契合度、性价比等方面都有了明显的提升。由此，购房者的入市积极性有望进一步提升。

11月中旬，闸北不夜城板块或将迎来继华侨城苏河湾之后的又一高端住宅项目——农房熙藏。项目主推142-160平方米三房产品，目前样板房已经公开。据了解，凭借其优雅、精致的海派品位，项目在目前的蓄客阶段已经获得了高端客群的一致认可，并被认为是年底阶段楼市中的品质标杆之一。

同样将在11月加推的还有位于松江泗泾板块的金地自在城三期，项目在前两期产品广受市场追捧的基础之上，在服务和品质等方面都进行了不小的升级。此外，项目还将产品的定位更加精细化，推出更适合“新上海人”的88平方米三房户型。

此外，曾在今年热销的融信铂湾也将加推一批别墅产品，而雅居乐星徽等市场期待已久的项目也将在11月迎来首次开盘。

陆骑麟表示，随着市场成交脱离低迷及政策走向趋于明朗化，部分房企信心有所增强，因此会更加积极地推出手中的优质产品，从而解渴市场需求。

口碑楼盘抢先看

雅居乐星徽

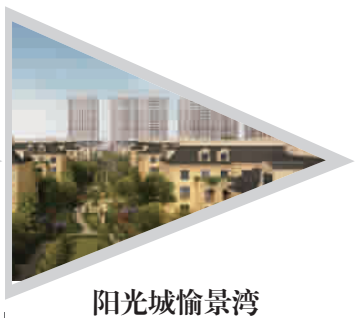
探盘时间：10月31日13:30
房源信息：80-149平方米 2-4房

[探盘实录]

下午1点左右，笔者从静安寺出发，开车大约半小时便到达了位于松江车墩的雅居乐星徽售楼处。首先映入眼帘的是一排沿街商铺，法式风格的外立面在多处细节都得到了体现和统一。站在售楼处二楼即可看到车墩影视乐园的全景，据销售人员介绍，在车墩偶遇“明星”的概率很高，日后雅居乐星徽的业主可能会对此“见怪不怪”了。从规划上看，项目的住宅与商业配套被影佳路隔开，在便利和安静之间找到了一定的平衡。

[点评]

从区域成熟度和房价的对比关系来看，松江车墩可以说是当之无愧的价格“洼地”。雅居乐星徽作为雅居乐地产进军上海的第一个住宅项目，有望成为车墩区域楼市的标杆产品。



阳光城愉景湾

探盘时间：10月31日17:30
房源信息：69-110平方米 2-3房

[探盘实录]

笔者从轨交2号线川沙站出发，步行约15分钟就到达了阳光城愉景湾售楼处，距离大约在1000米左右。从川沙地铁站一路走来，阳光城愉景湾的外立面可以说辨识度极高，近距离观察发现，从绿化打造，到对外立面细节的处理，项目都可以称得上“考究”二字，凸显出法式社区的高标准。在小区内部，虽然项目35%的绿化率并不算非常突出，但是在水池、步道的合理规划之下，整个社区呈现出一种“贵气”，感受极佳。

[点评]

作为川沙板块为数不多的改善型产品，阳光城愉景湾在定位上就已经占得了先机，而其品质打造也属上乘，因此项目取得9月三项“销冠”也就不足为奇了。

融信铂湾

探盘时间：11月1日11:00
房源信息：89平方米 3房

[探盘实录]

“院落”是融信铂湾的一个特色标签。进入社区内部后，院落的丰富层次愈加明显。在半岛景观、自然绿化带的映衬之下，项目低至1.02的容积率被凸显出来，整个项目看上去郁郁葱葱。据介绍，融信在社区内部的景观打造上便花费了1亿元，从规划上看，每栋楼之间均有绿化隔开，采光和私密性等问题得到了很好的解决。而在样板房内部，国际知名品牌随处可见，其装修标准即便在赵巷这个以别墅区著称的区域之内，也称得上首屈一指。

[点评]

项目整体投入不菲，户型适合刚需和改善型置业，由于处于佘山旅游区和欢乐谷辐射区内，另有轨交17号线的规划，项目所在地未来具有较高的升值潜力。

新江湾中凯城市之光

探盘时间：11月1日15:00
房源信息：99-160平方米 2-4房

[探盘实录]

笔者从轨交10号线殷高东路站出发，步行仅5分钟就到达了项目售楼处。项目最大的特色是新江湾区域内稀缺的小户型房源，从现场来看，99平方米的2房设计非常大气，南北通透性出色。另外值得一提的是，社区内部拥有一个三甲级别的社区卫生服务中心，对于业主的日常生活是一个很好的补充。在商业配套方面，目前项目周边的商业还有较大的提升空间，但依托于五角场商圈的诸多大型购物中心，业主日常的生活需求将很容易得到满足。

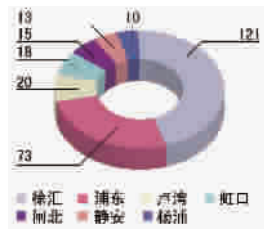
[点评]

在新江湾区域，项目4万元左右的均价显得较为亲民，而小户型的产品更是受到了较多购房者的青睐。随着新江湾板块的日益发展成熟，项目小户型的产品定位将更显稀缺。

市场速递

十月高端住宅成交 刷新全年月度纪录

10月上海市一手高端住宅成交套数分布



德佑地产市场研究部数据显示，今年10月上海市单价在5万元/平方米及以上的高端商品住宅共成交481套，环比上涨55.16%，成交多集中于徐汇、浦东、黄浦等区。在供应方面，10月高端住宅供应面积为24.7万平方米，虽然较9月有一定下滑，但仍处于高位。

德佑地产研究总监陆骑麟表示，10月楼市成交表现活跃，在高端住宅这一领域，回暖的迹象也较为明显。连续两个月的供应高位，配合项目前期充分的蓄客，以及房企积极的推盘，客观上拉动了10月的成交。

凌空SOHO亮相 潘石屹看好京沪商业地产

即使商业地产面临压力，SOHO中国旗下重磅项目依然盛大入市。

11月1日，堪称上海新地标的凌空SOHO亮相，同时亮相上海的还有SOHO中国董事长潘石屹与刚刚退休的任志强。

凌空SOHO占地8.6万多平方米、总建筑面积约35万平方米。其所在的上海虹桥临空经济园区，毗邻虹桥综合交通枢纽，区域内有超过800家企业总部。

今年9月，SOHO中国宣布将凌空SOHO10万平方米物业出售给携程旅行网，交易金额为30.5亿元人民币。SOHO中国仍持有凌空SOHO的剩余面积12.8万平方米作为投资物业。此次交易彰显了SOHO中国的优质资产组合以及变现能力。同时，携程旅行网的入住将使商业氛围更活跃，有利于凌空SOHO余下部分的租赁。

现场，潘石屹对于SOHO中国转型两年来的成果表示满意。与此同时，他还表示，未来仍然看好北京、上海核心地段的商业项目。