

中高端楼盘最“惹火” “红五月”成交量价创新高

□地产评论员 孟子琼

“红五月”成交火热

“您好，给您推荐总价250万元的地铁旁三房，请问您感兴趣吗？”

进入5月，上海楼市日渐回暖，笔者接到楼盘推销电话的频率也明显提高。而在得到否定的答复后，推销人员往往也会“干脆”地挂断电话，不再多费口舌。“近期项目成交情况比较好，因此推销人员的任务也很好完成，不会再纠结于一两位客户。”一位置业顾问私下向记者透露。

事实上，该楼盘的表现正是上海楼市“红五月”的一个缩影。

德佑链家市场研究部数据显示，上海新建商品住宅5月成交面积达到142.6万平方米，环比增加14.7%，创年内新高。值得注意的是，今年5月也同时创下2010年以来同期成交量的最高值。

对此，上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示，5月中旬的降息虽然市场短期效果并不明显，但对楼市的信心是一次提振。从市场节奏来看，也基本维持着从中旬开始稳步向上势头。

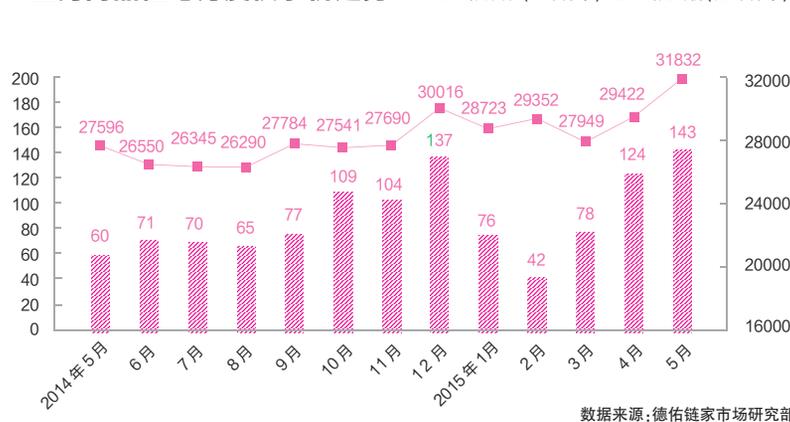
德佑链家研究部总监陆麒麟则指出，虽然5月以来购房者的入市心态越来越积极，不少楼盘都出现了排队购房的现象，但开发商对待市场总体还是较为理性的，不少大型房企推出了积极的营销手段，最终成就了“红五月”的如约而至。

多个高端楼盘“超越自我”

回顾5月的市场表现，31832元/平方米的成交均价令人印象深刻。该均价不仅

在购房者、开发商和政策层面的共同作用下，上海楼市“红五月”如期而至。不但成交量创2010年以来同期最高，上海楼市新建商品住宅的成交均价也以31832元/平方米“登顶”历史新高。

上海商品住宅月度供求价走势



环比上涨达8.1%，也创造了上海新建商品住宅成交均价的历史新高。

业内分析认为，成交均价创造历史新高，与5月中高端楼盘的突出表现密不可分。

上海中原地产研究咨询部数据显示，5月单价在2.5万元/平方米以内的楼盘成交量占总体比例不足一半，仅为49.1%，环比减少了5.9%

事实上，仅从上述数据还不足以看出近期上海中高端及改善型需求的“强势”。例如在2.5万元/平方米以内的楼盘

中，5月成交达到237套房源的经纬学府阳光家园和成交83套房源的中铁北宸名邸，两个楼盘的实际成交均价都在23000元/平方米左右，但其成交的房源多为110平方米以上的大户型产品，单套总价也普遍在250万元以上。从这个角度来看，这两个楼盘的购房者或也是以改善型需求为主。

从个盘的表现来看，5月多个中高端楼盘的成交量都明显地出现了“高峰”。其中，中信君廷名邸在5月成交了64套房源，网上房地产数据显示，该楼盘自2014

年4月取得预售证以来，单月成交量此前从未超过20套；而仁恒东郊花园也在5月成交了159套房源，创下该项目自去年年底开盘以来的单月新高。

对此，卢文曦认为，5月中旬的降息使得货币政策继续宽松，其带来的最直接的利好便是，上海执行二套房4成首付的银行数量从此前的7家中小银行扩展到了工行等国有大银行，这对中高端产品的成交有着直接的推动作用。

去库存“效果显著”

在供应方面，数据显示，5月上海新建商品住宅新增供应106.7万平方米，环比小幅增加6.1%。虽然房企推盘积极性较高，但整体市场依旧呈“供小于求”的趋势，楼市去库存效果显著。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，品牌房企的预算及销售计划安排一般会遵守二、四季度集中推盘的原则，因此这两个季度的市场成交往往也表现突出。当前，房企势必抓住二季度最后一个月的推盘时机，尽快完成半年度销售业绩。

而陆麒麟则表示，目前购房者积极入市的“共识”已经基本形成，6月乃至下半年的楼市热度，将主要取决于开发商的态度。

“目前来看，货币政策还有继续宽松余地，加上股市调整也令投资者意识到风险。从稳妥的角度来看，部分资金有望继续投向楼市。”陆麒麟说，“如果房企还能够理性对待楼市，不盲目涨价，那么6月成交量还是有望维持在比较高的位置。”

“红五月”故事

购房者

股市获利转投楼市



家住闸北区、今年55岁的刘阿姨最近心情不错，她的股票在上半年表现稳健，取得了不错的收益。5月下旬，她将资金从股市中撤出，再加上卖掉老房子的收入，购买了一套大户型的次新房，改善了全家的居住条件。

“我炒股的本金本来就是打算用来换房的，不过之前市场好，就想再多赚一点。”刘阿姨对笔者表示，但是股市再好，钱不花掉还是不踏实。眼看着最近楼市也

越来越好，就抓紧时间退出股市，选择“落袋为安”。

事实上，刘阿姨并非个案。虹口区某中介员工便透露，从5月份起，该门店接待的客户中约有一半是将股市中的资金抽出转投楼市的。而在陆家嘴等金融机构聚集的区域，有中介透露这类购房者的比例更是达到7成以上。

“从用途来看，这些客户购房基本是用于自住，提升居住品质。股市的大涨，让

他们有更充足的资金，预算也有大幅度的提高。”上述中介员工表示。

【点评】

有开发商用“楼市是股市的收割机”来形容这一现象。有业内人士表示，股市和楼市是联动的，虽然此前股市大量吸引资金，对楼市形成了一定短期冲击，但中长期来看，股市的向好或将对楼市的复苏起到支撑作用。

房企

营销大战“花样”频出



从4月开始，面对政策利好的逐步释放，开发商也不再“矜持”。短时间内，便有知名房企恒大推出“无理由退房”、碧桂园推出“零首付”等营销案例密集出炉。

但事件营销的作用无非是吸引眼球，而营销策略能否顺利落地、落地之后又能否真正抓住市场痛点，才是营销成功的关键。例如，绿洲雅宾利花园推出的“购房+理财”方案便抓住了改善型购房者的

“痛点”，通过一系列金融方案达到降低购房成本的目的。据了解，项目在刚刚过去的5月，单月热卖70套房源，这一数字在总价超过千万元的高端住宅中较为罕见。

事实上，不但房企之间的营销大战“花样百出”，楼盘打折优惠之风更是在5月“席卷”了上海楼市。

统计显示，上海5月有总计146个楼盘推出了优惠策略，环比4月上漲近三成。

而根据上海搜房网截至5月29日的统计，6月上海楼市的优惠楼盘数量将达到167个，环比再度上漲14.38%。

【点评】

近期频出的房企营销策略，“噱头”也好，“促销”也罢，无论房企的手段如何，其最终的目的都是促进市场成交的进一步好转。而从6月的优惠楼盘数量来看，开发商对待市场的态度依旧较为理性。

中介

德佑链家业绩创新高



就在这个5月，德佑链家单月业绩达到3.37亿元，创历史新高。

作为高端房产市场的领导者，德佑链家业绩持续稳定增长。数据显示，2011年，德佑链家年度业绩是2.12亿元；2012年为3.34亿元；2013年则是5.3亿元。德佑链家单月业绩首次破亿是在2014年10月。而就在今年4月，德佑链家单月业绩进入2亿时代，为2.78亿元。彼时，链

家地产高级副总裁邵非就曾表示，“2.78亿元只是个开始，相信下个月我们会再有突破。”

果然，5月德佑链家单月业绩突破3亿元，为3.37亿元，再一次创历史新高。据了解，5月超一万名客户选择德佑链家完成了安家置业的梦想。而在规模上，目前德佑链家拥有超500家门店、1300余家分行。

【点评】

德佑链家的持续稳定发展离不开持续升温的上海楼市。自3月末以来，上海楼市利好刺激不断，二手房市场买卖行情也越来越火。4月上海市二手房成交量突破3.5万套，5月，火热的市场行情得到了延续，从德佑链家的成交情况来看，5月上旬二手房成交量较4月上旬上上漲三成左右。“红五月”实至名归。