

XINMIN REALESTATE

均价不过万
南桥城西“原始股”登场

详见 B26 版

撼动西上海别墅市场
淀山湖绅园 直惠百余万

详见 B27 版

路劲·北郊庄园
生态别墅价值稀缺

详见 B28 版



9月楼市黄金档

抢戏

详见 B22 版

战“金九”房源激增

地产评论员 冯燕

楼市的传统销售旺季“金九银十”即将到来,8月末商品住宅供应量激增,预示着一场楼市大战已拉开帷幕。

8月最后一个完整周中(8月20日-8月26日),上海商品住宅供应量达到了3054万平方米,占到本月供应将近一半,但其中许多项目都称将在9月开盘。如此供应形势,或许表现出了开发商对“金九银十”的期望。

9月供应扎堆

同策数据显示,上周,上海商品住宅获预售证房源面积为30.54万平方米,较前一周大涨近61%,共有5个公寓项目,3个别墅项目,7个公寓、别墅混合项目新获预售证,合计将新推房源1991套。

该15个新获预售证的项目分别为:东鼎名人府邸、新天鸿高尔夫社区汤泉美地城、合景叠翠峰、黄浦逸城、金昌苑四期、绿洲香格里拉花园、晶苑四季御庭、东郊壹号、印象欧洲城、龙湖蔚澜香醍、共和新路4703弄、中星佘山溪语、恒荣府邸、浦江坤庭、朗诗虹桥绿郡。其中浦江坤庭的供应面积最大,达4.3万平方米,另外,东鼎名人府邸、龙湖蔚澜香醍和恒荣府邸的供应面积均达到了3万平方米以上。

上海搜房数据监控中心分析师汤正魏指出,随着传统旺季“金九”的临近,越来越多的开发商把开盘提上日程,近期供应也再次出现了大幅度的放量。而从预售项目来看,房源涵盖了外环刚需、内环豪宅以及别墅等多种住宅产品,以满足不同的购房需求,为即将到来的传统旺季备足各类房源。

别墅亮点多

从上周的别墅市场看,成交方面依然表现得波澜不惊,而供应方面的大幅上扬则吸引市场眼球。上周新推项目就达到10个,新推别墅房源352套,新推房源面积达7.89万平方米,为5月份以来周度新高。

供应首位的是位于嘉定北部板块的绿洲香格里拉,其新增别墅房源就达103套,目前项目在售楼210-262平方米联排别墅,均价17500元/平方米,约300-500万元/套。

同策咨询研究中心分析师许之静认为,从上周推盘项目来看,别墅多数还是集中在经济型的联排产品,在

前期该类产品持续占据市场较大份额的成交结构下,同时,也碍于别墅市场长期以来推盘量处于较少的现状,开发商开始借机“金九银十”,积极推盘,以期在接下来的两个月占得一定市场份额。

除了经济型别墅,城市型别墅也受到关注。上海搜房数据监控中心分析师夏俊卿就认为,随着9月的到来,上海别墅市场开始回暖,成交量有复苏之势,在区域板块方面,中外环间生活配套较好的城市型别墅受到了更多的关注。这些产品与中高端公寓定位相同,30000-40000元/平方米之间的单价,较之公寓项目,更有竞争力。继上半年周康板块的经济型别墅大热,下半年城市型别墅或将成为一个亮点。

改善型力争半壁江山

按照分类,在迎接“金九银十”的8月最后一周,公寓产品供应方面共有12个项目获得预售证,共新增房源1639套,合计新增面积达22.65万平方米,环比上扬了32%,为近六周来最高。

尽管刚需项目在近来呈现市场主导趋势,但近期大户型公寓产品的推盘力度,以及前述别墅供应量的大幅上扬,都预示着在“金九银十”改善型产品依然占据较大份额。

许之静认为,在刚需盘“以价换量”后,改善型产品也随之试探性入市,价格策略同样奏效。而沪六条的出台,进一步强调了楼市政策的严格执行,去投资化的限购限贷政策没有出现松动,因此,很多家庭追求一步到位的想法更加强烈,也助推了开发商加大该产品的推盘力度。

而也有业内人士认为,虽然目前市场中改善型房源的成交占比呈现逐步下降的趋势,但显然开发改善型项目的开发商并不会因此而甘心进入调整期,尤其是即将到来的“金九”旺季,更是开发商所不愿意错过的销售重要阶段。所以,不少改善型开发商选择在8月底的这段时间内少量推盘,维持其项目的市场关注度,好为接下来9月的发力销售打好基础。

前滩价值爆发前夜
谁最值得期待

详见 B23 版

看房召集

申亚花满庭
4006358880 转 999

89.9万元/套,最高直降30万元,
刚需抄底良机!

集合地点:8号线航天博物馆站2号出口
对面公交车站候车

发车时间:9月1日、9月2日每天10点、
13点准时发车,不需预约,过时不候。

(注:若找不到车请及时与售楼处联系)

需来电预约方能参加,老人需家属陪同前来