

25000元/平方米

据统计,本次房展会国内楼盘现场成交金额 2.1 亿元,成交均价为 25000 元/平方米,数值较前几次展会有显著提升。

房展会大发现之升降

旺盛需求制造“坚挺”十月

约有 260 家展商、超过 800 个房产项目参加了本次房展会。然而本次参展楼盘的优惠却明显少于往年。业内人士称,这主要是因为购房需求旺盛,导致房价难降。

□地产评论员 蔡琦雯

折扣少 房价偷涨多

“房展会折扣太少了,基本和现场售楼处差不多。”本次房展会上,观展者小陈无奈地说。笔者走访多个项目发现,折扣难觅,成为了本次展会的主流。

根据上海搜房数据监控中心统计,本次房展会打出优惠的楼盘总数约 40 个,明码标折的楼盘仅 14 个,不足参展总数的 7%。其中别墅项目优惠力度较大,而公寓方面,最大优惠幅度仅为 9 折。

从近几年十一房展会打折数据看,打折楼盘几乎都占到参展总数 10%以上,且优惠力度较多多在 8 折至 9 折之间。

笔者仔细比对发现,多数参展项目不仅优惠少,价格更在悄然上涨。

计划 10 月底开盘的绿地东上海项目,工作人员称报价为 27000-28000 元/平方米,与其 5 月份加推的房源报价 25000 元/平方米相比,有了明显的提升。

克而瑞上海研究总监薛建雄直言,房展会即使有优惠,也只是销售的噱头。在价格上调之后给出一定优惠,实际房价并不会便宜,更不会下跌。

需求旺 房企底气足

往年,十一房展会处于楼市旺季,打折优惠成为市场上最有效的营销手段,为什么今年反而优惠少了,价格“涨”了?

从笔者现场采访情况来看,多数项目的销售人员明确表示当前乃至近期均无任何的优惠活动。汉宇地产市场研究部分析师张颀认为,优惠少主要有赖于市场当前供需两旺的环境。

根据汉宇地产新房监测数据显示,此次

展会国内楼盘现场成交房源 81 套,意向成交房源约 1500 套,各指标数据较前几次展会均有显著提升。并且今年国庆长假七天,全市商品住宅成交面积 8.93 万平方米,成交套数为 815 套,为近 3 年同期商品住宅成交峰值。

“正是因为需求如此旺盛,开发商不再以价换量,即使是房展会也几乎不可能出现打折优惠的情况。”德佑地产研究总监陆骑麟表示。

三湘广告总经理许党生也认为,从今年房展会可以看出,购房者心态发生了较大转变,实际购买欲望更强烈。以三湘集团在本次房展会上主要参展项目三湘森林海尚为例,展会期间共有近 100 组客户去样板间看房,意向客户高达 30%左右。

市场热 年内难降价

“现在都在涨,早买会比较便宜。”房展会上,闵行的某楼盘售楼员告诉笔者,就该楼盘为例,近期即将开盘,均价将由一期的 18000 元/平方米涨至 20000 元/平方米。

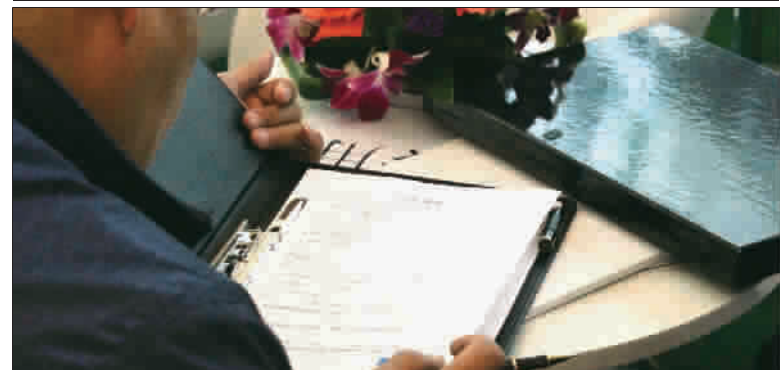
汉宇地产张颀认为,在当前市场长期保持供需两旺的连续性节奏下,房价还将继续上涨。长假期间,全市共有 5 个项目取得预售许可证,批准预售面积为 11.06 万平方米,可见开发商的供应节奏丝毫不减。此外,不在少数的热销盘、纯新盘都选择在 10 月下旬入市,房企还在加快项目开盘节奏。

“房价基本已完全由市场供需所左右,量价齐升态势有望延续。”张颀补充说。

陆骑麟也认为,今年“金九银十”的成色比较足,目前不论是购房者还是开发商,入市意愿都十分强烈,预计进入十月后,成交量将继续维持在高位水平,这种市场过热的局面势必会导致价格的新一轮上涨。

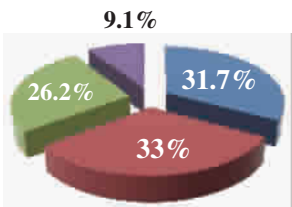
“我个人较看好今年最后一个季度市场情况,对于购房者而言,有实力的刚需置业者应该趁早入手,抓住购房好时机。”许党生说。

新民楼市现场问卷



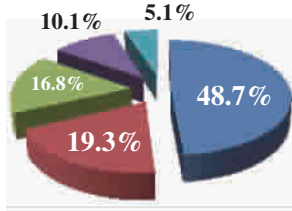
九成看房者购房预算在 300 万元以下

2013 年上海房展会“十一假日楼市”在上海展览中心落幕,据《新民楼市》在展会现场搜集的 200 份置业调查问卷显示,价格仍然是购房者最关注的问题,近 9 成看房者购房预算在 300 万以下,近 5 成看房者最青睐二室二厅的户型。



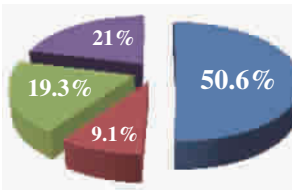
□九成看访者购房预算在 300 万以下

调查显示: 33%受访者表示购房预算在 150 万—300 万,其中 31.7%受访者购房预算在 100 万—150 万,26.2%受访者表示购房预算在 100 万以内,仅有 9.1%的受访者表示购房预算在 300 万以上。



□近五成看访者表示最亲睐二室二厅户型

调查显示:48.7%受访者表示最亲睐二室二厅的户型,19.3%的受访者较亲睐三室两厅的户型,16.8%的表示一室一厅的户型也不错,还有 10.1%的受访者比较喜欢大平层,仅有 5.1%的受访者独爱别墅。



□近六成看访者看涨四季度房价

调查显示: 近六成受访者认为四季度房价将上涨,其中,50.6%的人认为小幅上涨,9.1%的人认为大幅上涨。此外,19.3%的人认为房价将下降,还有 21%的受访者认为四季度房价将维持现状。

《地产品》三周年特别策划

2013年“最具影响力”楼盘

《地产品》通过实体调查、网络征集、专家推荐,从遍及上海各大区域的楼盘项目中甄选出该榜单。

上榜楼盘

复地·御西郊 | 览海国际高尔夫社区 | 宝华·海尚郡领 | 宝华·栢庭 | 紫竹半岛
仁恒森兰雅苑·华府 | 阳光城·花满墅 | 龙湖·紫都城 | 飘鹰锦和花园

(排名不分先后)

招聘机会

你从事工作满怀热情? 对房地产市场抱有什么? 年轻有干劲, 却没有一个让你施展才华的好平台? 机会来了。《地产品》全版亮相! 编辑、设计、排版、美编、摄影、营销、市场、宣传、司机、各个部门都有适合一流人才的好机会。一个有努力有才华的团队, 期待同样能做出贡献的你!

相关信息请发至邮箱:
67084972@qq.com

上海地区 招聘区域

联系电话 189 1626 1796