



上海豪宅市场感受“地王恐惧”

中国房地产市场在 2009 年、2010 年产生的地王级项目，即将拉开集中上市的大幕。这些有着资源优势,同时也背负超高地价的“庞然大物”,将给如今并不景气的豪宅市场带来怎样的影响? 限购下本已有限的豪宅需求会否被这些地王项目一抢而空? 2012 年,地王出没,上海豪宅市场感受“地王恐惧”。

地产评论员 冯燕

地王来了 豪宅市场“情绪复杂”

在市场需求有限的背景下,地王项目的集中上市,令低迷的豪宅市场“情绪复杂”。

2月28日,华侨城(亚洲)举行了2011年度业绩发布会,据华侨城(亚洲)主席兼执行董事王晓雯透露,今年苏河湾项目将先期推出部分公寓产品,而项目整体将在2016年完工。

之前的1月13日,华侨城(亚洲)就发布了“非常重大收购事项及关联交易”公告。公告称,其下全资子公司同意有条件向华侨城上海置地出资22.3亿人民币。整个注资完成后,华侨城(亚洲)在苏河湾项目占股比例将为50.5%。

而公告也显示,苏河湾项目将分阶段兴建及竣工,预期其绝大部分物业将于2012年开始出售,并于该年度为华侨城上海置地“创收”。

诸多迹象表明,2012年华侨城苏河湾地王项目将入市。

与此同时,另外一个地王的入市也在地产江湖中被传得沸沸扬扬。有知情人士透露,中海长风地王项目一期将于年内入市,并可能以中海地产高端住宅品牌“紫御”命名。

而一直处于开盘猜想中的新鸿基滨江凯旋门项目,近来也有了消息。据称,新鸿基地产代理执行董事2月22日表示,公司旗下位于上海黄浦江畔小陆家嘴区域的滨江凯旋门项目,预计将于3月推出首期单位。

而低调如中建大公馆则在去年11月,已经开盘;万科与招商强强联手的佘山珑原也在三月酝酿着一场绝地反击……

对于地王的集中上市,合富辉煌房地产上海公司副总经理赵春雷表示,其必然会对目前高端市场的有限客群形成分流。

而相关统计数据显示,截至三月初,上海全市单价5万元/平方米以上的新建商品住宅成交量为109套,同比下降65.3%,仅占所有商品住宅成交套数的2.2%。

在成交低迷的高端市场,地王的入市引发市场强烈关注。

“实价地王”冲击市场

即使被赋予一种强势的姿态,但没有了高速飞涨的房价做底,地王项目的天价路线在2012年发生逆转。

“其实,在目前的市场环境中,地王项目并没有太大的优势。”赵春雷就做出如此表述。“因为土地成本高,地王项目价格往往比较高,在目前的市场环境中其只能着力于加大产品附加值,将性价比做高,做到价值最大化,以高性价比来赢得市场。”



◎地王项目分析

稀缺土地遭遇“稀缺需求”

据21世纪不动产上海区域市场中心提供的研究报告,已推出的地王级楼盘有一个较为明显的共通点:多为大面积户型房源。但因目前楼市受限购令影响,投资投机需求基本被挤出市场,刚性等合理需求成为市场购房主力。而上述地王项目的特点则正巧与调控下的主流购房需求所背离,市场与之对

应的有效需求稀缺。

另外从已售的地王项目来看,因其当初拿地时的成本已经明显高于或接近周边房价。受当初高企的土地成本拖累,项目推出后的预售报价较周边同期在售的新盘高出不少,这无形中加大了项目的销售难度。同时由于目前房价下跌周期可能会持续,其后

续的销售去化压力或将持续严峻。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,现在楼市整体走势逐步向下,目前楼市对房企来说,更多强调的是“现金为王”。故在现今楼市成交低迷、融资困难等背景下,在售的地王项目,根据企业自身资金情况及运营策略,部分或存在放弃眼前利润,考虑适量的降价甚至亏本出售,用以回笼资金的可能性。不过地王在售项目也要区别对待,部分位于外围新盘集中供应区域的地王项目,其当前面临的价格及销售压力将明显大于其他区域地王,降价可能性更高。

河湾项目会针对市场的接受状态,选择合适的时机,在不同的时间段推出合适的产品。

这样的说法,显示出地王项目对于目前市场的谨慎应对之态。而这样的谨慎也使地王项目纷纷放低身段。地王变“实价”,使本身还具有地段优势的地王产品在市场紧缩期依然有胜算。

地王带动上海高端住区转移

虽然目前的市场环境令地王项目有诸多不适,而其产生也与特定的市场阶段和市场特点相关,但毋庸置疑的是,地王项目往往都拥有一股项目所不具备的地段稀缺性,兼具地段、区域、发展前景等诸多独有的优势。无论是

华侨城的苏河湾项目,还是中海的长风项目,亦或招商的佘山广富林项目。

“地王项目的入市,往往会给区域带来标杆性作用”,同策咨询研究部总监张宏伟如是说,“而这种作用在弱市中表现也许不太明显,一旦市场好转,就会体现得非常鲜明。”

正是由于这样的标杆作用,在笔者的采访中,众多业内人士纷纷表示,地王项目的入市将带动上海更多高端住区的产生。如果说之前上海市场的传统高端住区有外滩滨江、有佘山……那么长风、新江湾等板块也将加入高端同盟。

“新江湾城经过几年发展已经形成其特色,而我更看好长风板块的潜力和前景。”赵春雷如是说。