

# 地标豪宅刺激买家出手

## 优势盘源拉动成交冲新高

地产评论员 许佳婷 王嘉辰



在低总价刚需产品及一些地标豪宅的带动,进入3月后,楼市成交出现持续回暖的态势。业内判断,按现在的市场情况,整个3月的成交有望站上70万平方米,这将创下自去年7月以来的最高纪录。

### 小户型热度不减

据21世纪不动产数据显示,截止至3月25日,上海120平方米以下新房合计成交套数及面积分别为3577套、成交面积32万平方米,环比分别提升89%、88%,同比分别提升121%、124%。

“去年下半年掀起降价潮,不少置业者处于观望期,而现在房价趋于稳定之后,政策也偏向刚需型置业者,那么,一些有迫切

需求去买房的置业者自然会有所行动,这就是最近小户型受到市场关注的主要原因”,同策研究中心副总经理夏宇对市场做出这样的分析。

而据上海搜房网数据监控中心统计,4月预入市的15个公寓项目中有11个选择以中小户型为主打。此外,据了解,已有不少开发商正在积极调整在建项目的产品结构,措施包括增加中小户型比例、提高户型空间使用率、取消精装标准以降低总价等。位于

赵巷板块的珠江财富公馆,就变更了之前的一些大户型规划,降低了户型面积以扩大产品受众。

### 豪宅需求复苏

沉寂许久的豪宅市场,在拥有品牌、地段、产品形态等多重优势的地标豪宅拉动下破冰。

据21世纪不动产提供的数据显示,3月前25天上海楼市250平方米以上,单价3万元/平方米以上的一手楼盘成交面积89651平方米,同比去年上涨514.26%,环比2月同期上涨325.88%,成交套数179套,同比去年上涨306.82%,环比2月同期上涨231.48%。而绿地海珀·旭辉、星河湾、仁恒森兰雅苑、古北御庭等地标豪宅成为此次成交回暖的主力军。

业内人士分析,去年年底形成的降价风潮使一部分有购房意愿的高端置业者选择了观望,而现在,市场价格稳定,成交量回暖是正常的现象。“而这个时候,地标豪宅的产品创新与资源优势就得到体现了。这就是这些项目最近成交领跑市场的主要原因。”

而随着滨江凯旋门、中建大公馆、徐汇中凯城市之光等一批近年罕见的资源型高端项目陆续入市,“预计会有更多的地标性豪宅加入到热销行列,今年豪宅市场成交量可期待大的突破”。

### ◎业内建议



薛建雄

易居中国分析师

### 豪宅缺奢华,小户型缺配备

上海楼市的产品线比较丰富,但从质量上远没有达到饱和的状态。现在的豪宅从品质和科技环保方面做得比较到位,但奢华性还是不够,因为“奢华”这个概念是深不见底、与时俱进的,而现在很多商造房按样本复制的案例比较多。

一部分刚需型的小户型品质普遍缺少科技型功能的配备,比如隔音、科技环保配套不到位等等,都是小户型等一些产品普遍面临的质量问题。



全建兵

城铭置业有限公司  
销售部经理

### 按需开发,居住功能量身定制

置业婚房的刚需型客户结婚后孩子可能会有老年人代领,那么在这类项目中是否有专门为专供老人休息居住的空间?家里有小孩的置业者,房间中是否有专供儿童玩乐的功能性区域?因此,在房屋打造上,也应该满足刚需型客户的这些需求,开拓更多的功能性房屋,甚至为个别客户量身定制功能性空间等,从而提高房屋质量。

我认为,按客户需求量身定制功能性区域的作法,完全有必要在上海楼市进一步普及。

### ◎需求解读

## 哪些房子最好卖?

小陈和女朋友都是新上海人,2007年大学毕业两人就一起来到了上海工作,迄今为止依然租住着莘庄的老公房。对于购房,小陈的要求是总价低,并且靠近地铁站方便上班就行,所以最近他们一直在看上海外环外的新盘,从青浦赵巷到顾村,虽然最终还没有定下来,但是预计近期内会做出选择。

### 关键词: 首次置业

新上海人是首次置业大军中的一个重要群体,他们对房子并没有太繁复的需求,往往以低总价、小户型、新兴城区为首选。对于他们来说,房子的居住功能属性十分明确。随着城市的发展外延及交通路网建设,充满机遇和活力的新兴城区成为新一轮的置业热点。

刘子悦是众多婚房大军中的一员,今年10月份就将步入婚姻殿堂,所以上半年最紧要的任务就是赶快选一处“爱巢”。由于未婚夫是江苏人,考虑到政策因素带来的种种限制,所以他们决定一次性置办一套大一点的房子。最终两人选定了位于松江九亭的某楼盘,并将于下月正式签约。

### 关键词: 婚房

据调查,上海每年新婚夫妻约15万对,而其中对婚房的需求则占据90%以上,因此婚房已经成为刚需置业的“重头戏”。据有关人士介绍,最受年轻人青睐的婚房楼盘基本分为以下几种:其一,市区中的小户型住宅或小户型类住宅产品;其二,轨道交通畅达的沿线楼盘;其三,交通到达的低价位楼盘。

莫先生目前与父母妻儿共住在一套87平方米的两房两厅里,儿子慢慢长大已经开始上小学了,莫先生一直想着把现在这套房子留给爸妈住,自己再出去买套新房。但是无奈受政策限制,因为属于改善型置业了,他必须拿出六成的首付才可以。

### 关键词: 改善型

在调控中被“误伤”加剧了改善型购房者的观望心态。这一类需求占比依然巨大,如何争取这块市场份额,开发商的产品设计、物业品质和性价比是重要砝码。中青年人群热衷于市中心区域,可以节约时间成本、物业也具有保值增值性;中老年人则更倾向于配套设施完善的新兴社区,交通方便、价格适中的楼盘是他们的首选。

富力地产 香港联合交易所上市编号: 2777

富力湾  
淀山湖国际滨水社区

199  
万元/套!

# 机会! 发现别墅“谷底价”

富力湾: 抢占淀山湖一线湖景

http://weibo.com/rfchina2777

富力地产 R&F PROPERTIES 创建非凡 至善共生

上海买房呼叫中心: 4006358880-900  
楼盘电话: 4008877090 地址: 昆山市淀山湖镇万园路88号

独家优惠: 购买双拼, 凭价值2万元的贵宾卡, 即可享受总房价人民币25万元的一次性独家优惠; 购买独栋, 凭价值3万元的贵宾卡, 可享受总房价人民币35万元的一次性独家优惠。(特价房已含以上优惠)

www.rfchina.com