

刚需稍息 豪宅出列

从数据来看,6月上海商品房市场中的中高端楼盘供应量显著提升,大有压倒刚需楼盘之势。供需两旺的中高端市场,成为了6月上海楼市的主角,而改善压倒刚需的趋势,或将在下半年延续。

□地产评论员 孟子琼

改善型需求升温

汉字地产市场研究部新房监测数据显示,高档公寓、别墅等为代表的中高端楼盘在6月的供应量显著提升,占整体供应量的比例达到了50%。

在成交方面,中高端楼盘的表现同样抢眼。其中,三花现代城热卖211套,中海万锦城、华润中央公园、绿地新里崑廉公馆以及全新盘宝华尚郡均取得了百套以上的销售战绩。另外,上个月扎堆推盘的新江湾城板块持续受到市场关注,其中全新盘“绿地海珀璞晖”本月再度加推并持续热销,6月已成交94套,累计销量达200套左右。整个六月,销量过百套的楼盘共计16个,其中中高端楼盘便占据7席。

汉字地产市场研究部经理付伟认为,中高端楼盘热销的主要原因是改善型需求的升温。此外,随着新“国五条”震慑效应递减,之前错过“三月末班车”的购房者的购房热情逐渐升高,而这些客户中,改善型需求占据了相当大的比例。这一部分客户的回流也是中高端楼盘风头正盛的原因之一。

地段凸显豪宅价值

6月的豪宅供应主要集中于外环线以内,如杨浦新江湾城板块、普陀长风板块、宝山淞南板块和浦东三林、北蔡板块等。而整个2013年上半年的中高端住宅供应情况,更是凸显了地段对于中高端楼盘的重要性。

德佑地产市场研究部监控数据显示,2013年上半年,全市内环内中高端商品住宅(单价3万元以上)共计成交29.8万平方米,同比去年上半年上涨112.8%,成交量已恢复至楼市调控前水平。其中,浦东陆家嘴板块、浦西四川北路和徐家汇板块成为上半年豪宅成交最为活跃的板块。

德佑地产市场研究部分析指出,内环区域内完善的配套设施和较高的自住率成为其价值的坚实基础,也使之成为了近几年来受到调控影响相对最小的区域。

同策咨询研究中心总监张宏伟也认为,虽然近几年楼市正在经历“史上最严厉”的调控,但今年上半年豪宅市场依旧逆势上涨,这说明了改善型群体对于中高端物业的增值及保值属性的认同。

供应井喷能否持续?

“近期中高端市场的供求产生较为明显的联动作用,”21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,“改善型房源供应充足是前期成交走高的重要原因。但是,上半年的供应放量与部分企业追求半年业绩有较大的关系,中高端楼盘的供应能否持续还有待观察。”

汉字地产市场研究部经理付伟则对此持不同观点,他认为,随着国内外实体经济环境复杂化,上海的个人房地产投资将保持升温,因此预计下半年的豪宅市场还将呈现上升趋势,短期回落的可能性不大。

“由于豪宅的抗跌性比较强,因此它依然是资产保值增值的重要选择,”张宏伟说,“目前来看,中高端市场的需求依旧旺盛,再加上上海豪宅客观存在的稀缺性,决定了中高端市场的供应短期内不会出现回落。”



7月高端楼盘优惠幅度较大

优惠折扣较大的均价3万以上公寓楼盘

区域	物业名称	价格	打折优惠促销信息
徐汇	银亿徐汇铂悦	46000元/平方米	总价优惠45万
卢湾	城市一品苑	75000元/平方米	15层以下房源享受9折优惠
虹口	豪景苑	72000元/平方米	8折优惠特价房两套,154平方米3房981万,124平方米2房855万
普陀	苏河逸品	59000元/平方米	总价最高优惠60万
普陀	中海紫御豪庭	45000元/平方米	最高优惠90万
杨浦	九龙仓玺园	60000元/平方米	20万享200万优惠
青浦	金地天御	45000元/平方米	全款85折优惠

优惠折扣较大的别墅楼盘

区域	物业名称	价格	打折优惠促销信息
浦东	两河流域	500-800万/套	买房送奔驰,如不要奔驰优惠30万;搜房会员再优惠27万
浦东	古北香堤岭	880万/套	除了880万/套起特价房,现有其他房型全款9折优惠
浦东	象屿鼎城别墅	33000元/平方米	搜房独家优惠50万
浦东	东海御庭	最低1600万/套	85折
宝山	上置绿洲香岛原墅	21500元/平方米	全款85折,其余付款方式88折
青浦	东渡青筑别墅	最低价370万/套	优惠50万
青浦	阳光水云居	18000元/平方米	最高享受85折优惠
青浦	观庭别墅	最低价670万/套	最高享受85折优惠
青浦	万科虹桥源墅	22500元/平方米	优惠50万
闵行	圣得庄园	最低价700万/套	全款88折,贷款9折
闵行	和风GOLF别墅	最低价4万元/平方米	9折
松江	中大九里德(中大九如)	28000元/平方米	总价优惠100万/套
松江	天马高尔夫别墅	1400-4000万	4000万别墅可享9折

数据来源:上海搜房数据监控中心

上海搜房数据监控中心截至6月25日统计,上海市2013年7月打折优惠楼盘共计153个(含别墅),环比6月上涨9.3%,同比2012年7月下跌27.1%。从打折优惠力度来看,7月打折优惠的公寓项目有109个,优惠幅度较大项目18个,占比16.5%;别墅项目44个,优惠幅度较大项目13个,占比29.5%。高端楼盘的优惠幅度仍大于刚需楼盘。

上海搜房数据监控中心分析师张银萍认为,高端项目优惠力度大于普通刚需楼盘,主要是目前上海楼市成交市场上虽仍以刚需购房者为主力,但受到限购20%税收政策影响,而改变置业策略的“一步到位”购房者因购买实力较强而更受开发商青睐。并且,由于高端项目所处的地段相对更靠近市中心区域,土地的有限性使得这些项目相对稀缺性更高,成交时效性更强,因此推出大力度优惠更能促进成交。