

中高端成交升温 业内预计: 仍有上行空间

□地产评论员 蔡骏

上周双休日,浦东交易中心“人满为患”,市场交易热情再度被激起。而从周度走势来看,不仅市场活跃度提升,交易格局也越来越均衡,中高端成交,特别是豪宅类产品交易都进一步放大。政策对于预期的影响,中高端市场需求的上涨,均使其未来成交仍被看好。

成交活跃度提升

“现场客户不断,销售员应接不暇,好似一、二期热销场景重现。”雅宾利销售负责人兴奋地表示。该楼盘平安好房的“零首付”购房活动,又恰逢楼市新政“暖市”,颇有些“锦上添花”的意味。

来自克而瑞的数据显示,在公积金上调后的第二天,全市商品住宅成交量大幅上升,单日成交33219平方米,环比升幅为10.8%。其中大华锦绣华城、御沁园等中高端产品延续了热销势头。

事实上,随着成交放大,交易格局也越来越均衡。在上周成交前十楼盘中,2.5万元/平方米以下的刚需项目占到6个,其余为3个改善型项目和1个豪宅项目。值得一提的是豪宅类产品成交进一步提升,尤其是单价10万元/平方米以上的房源成交6套,比前期再增加2套。

上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示,上周公积金政策落地,而且不再局限购买“普通住宅”,覆盖面相当广。在诸多利好政策叠加下,近期成交量进入拉升期或是大概率事件。

德佑链家研究总监陆骑麟也认为,在政策连环推出之下,开发商很可能会在五一前后集中推盘,未来几周的供应量有加大的可能性,成交量有望延续上涨趋势。

政策影响预期

在贷款政策放松、营业税降低门槛后,上周,公积金贷款额度也宣布上调。但政策对高端市场的直接刺激作用较为有限。陆骑麟就表示:“中高端产品的购房者支付能



力相对较高,有些购房者会选择一次性付款,而即使是需要贷款的客户,银行对其的支持力度原本也较强。”

尽管对中高端市场的影响并不直接,但却坚定着购房者的置业信心和对后市的看好。以华侨城·苏河湾为例,“330政策”前后,项目现场下定的买家明显增加,置业周期也明显缩短。

对此,中原集团研究中心分析认为,政策对市场心态及预期影响显著,这将成为短期内刺激市场交易活跃的巨大动力。

据了解,“330政策”出台后,融绿平台就启动了“春雷行动”。3月31日到4月7日,融绿平台上海及苏锡常13个楼盘,共成交157套房源。从政策落地到“春雷行动”出台,融绿平台堪称这次政策后反应速度最快的房企。

“这次成交的业主大部分都是早就来看过,并且锁定了意向房源的。”融绿上海相关负责人表示,市场一回暖,这部分“嗅觉灵敏”的客户就果断来下单了。

城心地段被看好

为抢占市场,沪上中高端项目竞争激烈,而从目前的楼市现状来看,其竞争核心

大多集中于地段、精装、服务三个方面。

一季度,市中心多个楼盘表现抢眼。与前两年不同,中高端置业者已将目光集中于中心大宅,不少项目凭借优越的地理位置拔得市场头筹。

业内人士指出,产品在中保值增值的水平是影响中高端消费者出手的重要因素之一,在经过政策调控的历练之后,高端置业者对于市中心价值认知明显提升。

除地段优势外,高品质的精装也是中高端产品的卖点之一。从“高调奢华”到“低调内敛”,尽管侧重点不同,但房企几乎都在选取更好的建筑材料。也有不少楼盘以跨界营销为手段,联手奢侈品品牌来提升产品“气质”。

“现在的客户对产品品质、小区环境、入住后的服务品质等整体要求都很高。近期成交很好的玉兰花园臻园,低密度、视野好、附加值高,区域发展潜力好等都是客户最看中的。”前述融绿上海相关负责人表示,“另外,作为终极改善的豪宅黄浦湾,也让很多高端购房者开始排队,因为这种200多平方米的外滩环景大宅是稀缺品。”

而一位房企人士表示,成交回暖加上置业者对高端改善楼市的看好,也让开发商对今年的楼市越来越有信心。

期交易量新高。

另外,豪宅成交呈现多点开花格局。黄浦、浦东、徐汇等传统豪宅成交集中区域都有参与,前期成交热盘均有表现。而一些在营销上做足功课的项目则有比较突出的成果,比如绿城黄浦湾成交了4套。

上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示:今年1月豪宅市场的起步就好于往年,所以当前表现并不意外。而新政为豪宅成交快速回暖起到催化作用。尤其是二手房市场,房东跳价的现象再次冒头,议价空间缩小。

德佑链家研究总监陆骑麟也表示:此次调整公积金额度,无论是普通住宅还是非普通住宅都有明显利好。对于高端市场而言,影响并没有那么直接。但是,新政所带来的连锁反应,最终还是会对高端市场产生积极的影响。并且随着政策的转向,房东与客户的心态也会发生变化,预计4月二手高端市场依然有着可观的上升空间。

不过,CRIC研究中心研究人士认为,毕竟本轮新政的目的是为了“稳增长”,因此对于开发商而言,在新政的利好预期面前也应保持冷静。

市场速递

新兴板块 领跑高端住宅市场

DTZ戴德梁行综合住宅部数据统计显示,上海住宅市场一季度成交12907套,成交量同比有所下降。虽然一季度商品住宅市场反弹低于预期,但仍在合理范围。值得注意的是,高端住宅市场起着引领楼市复苏的作用。

其中,单价5万元以上高端住宅成交1012套,总面积19.56万平方米,同比增长23.96%;单套1000万元以上住宅成交746套,同比增长48.04%。显然,高端住宅市场成交量逆势上涨,引领了一季度楼市的复苏。

而从板块分析来看,新兴高端住宅板块一季度成交面积超过了9.6万平方米,同比增长超过80%;平均成交单价约70000元/平方米,同比增长14.3%。

对于近期陆续出台的楼市政策,DTZ戴德梁行董事、华东区综合住宅服务主管伍惠敏表示,在新政助力下,楼市将出现量价齐升的局面,全年成交量则有望达到1000万平方米以上。对于房价,戴德梁行预计中低端住宅价格或上涨10%,高端住宅上涨幅度则可能在5%-8%。

“房地产+多元化” 房企并举谋发展

经历了2014年行业转折之后,在楼市“新常态”下,房企们在探索转型之路的同时,更力图在房地产的金融化趋势上寻求共识。

近期,CRIC研究中心举办2015年一季度地产金融形势发布会,探讨房企在新形势下的金融创新与未来发展。

CRIC数据显示,全国58个重点城市今年一季度成交量为4755万平方米,同比下跌了10%。“究其原因,除了市场的低迷外,行业‘新常态’下房企不再一味追求规模,转而采取房地产+多元化的方式追求稳健发展是重要的原因。”易居中国控股有限公司执行总裁、克而瑞信息集团董事长丁祖昱如是表示。

他还称,“2015年,房企必须积极思考如何有效转型、创新和变革。”其中,不少企业不约而同地选择了与金融联手。去年在房企公告中已经屡屡见到保险资金的身影,而绿地也在去年搭建了全新的金融运作平台绿地金控。

“金融与房地产的结合是房地产发展到一定阶段的必然产物。”丁祖昱归纳道。

而绿地金控董事长耿靖则从企业发展本身给出了自己的见解。“绿地金控定义自身是作为绿地集团实现产融结合的资管平台。”“对于整个行业来说,这是一个产品升级的时代,也是行业整合的时代。”

豪宅4月开局 创同期新高

虽然新政惠及面向普通住房购买者倾斜,但上海豪宅市场似乎也受到鼓舞。

据上海中原地产研究咨询部数据显示,4月1日-4月8日上海成交均价超过8万元/平方米的一手豪宅共交易11套,比3月同期增加8套,也是近十年4月同

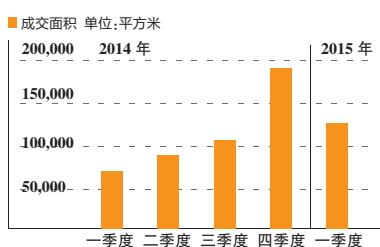
数读楼市

一手高端公寓市场成交表现

因传统淡季,第一季度一手高端公寓成交量下降,然而成交均价环比反弹**2%**,达到**66100元/平方米**。

成交价超过6万元/平方米的住宅成交面积占比总成交面积的6%,且自2013年以来保持上涨态势。一季度,6万元/平方米以上的新建商品住宅成交面积有所下降,然而依然维持较高水平,仅次于2014年四季度的最高值。

高端产品成交走势(6万元/平方米以上)



数据来源:第一太平戴维斯研究部
数据基于每季度追踪的85个高端项目