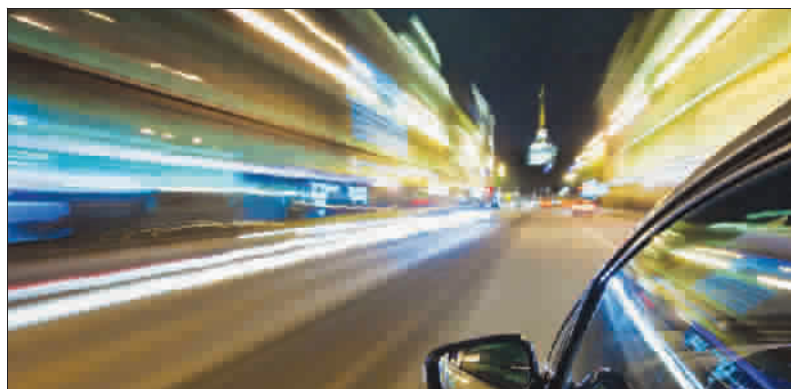


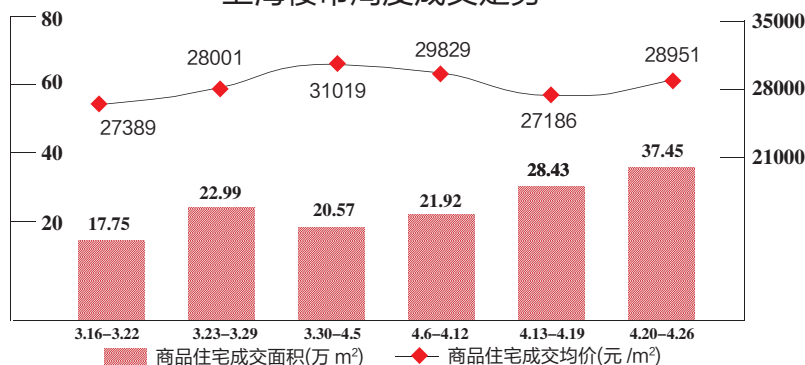
4月即将收官,上海楼市成功“逆袭”。受新政松绑和贷款宽松影响,楼市供应量、成交量均呈现上升趋势。眼下,开发商推盘节奏明显提速。据了解,即将开幕的“假日楼市”已经吸引了包括“招保万金”等知名房企参展,假日楼市盛况或重返申城。

□地产评论员 蔡骏

“反转剧”后楼市酝酿“速7”



上海楼市周度成交走势



数据来源:德佑链家市场研究部

成交集中爆发 热销项目干货十足

据德佑链家市场研究部监控数据显示,截至4月26日,4月上海商品住宅已成交99万平方米,创下今年新高。

市场虽已回暖,但不意味着所有项目都能迅速吸金,项目热销必须有“干货”。

以中高端改善型项目为例,大宁金茂府的大力成交,促使上周成交均价止跌回升。CRIC研究中心研究人士表示,金茂府

地处城北内中环之间,为区域内高端改善客群聚焦焦点,且板块内土地资源渐少,其豪宅品质带来的升值潜力看涨。

曾几何时,“买房不嫌多”的观念盛行,然而随着房地产市场的发展、起伏,如此观点恐怕很难在市场中再现。

陆先生在上海宝山、静安、山东威海各有一套房产。近日他透露,自己打算卖出在威海和上海宝山的房子,换购市中心的一套二居室。时下,与陆先生想法相同者不在少数。市场需求在变化,而真正高品质的产品才能受到购房者青睐。

事实上,明确产品定位、分析不同客群的实际需求,打造有针对性的产品已经成为房企“新常态”。联排别墅面向中产家庭,注重花园等空间营造;市中心豪宅面向高端市场,引入星级管理服务;刚需产品则充分展现附加值……迎合置业者心态的精细化产品,成为当下房企抢占市场的武器。

新增供应入市积极 楼市行情再蓄势

月末的成交表现,与市场供应的增加不无关系。

新政的利好持续推高市场热度,购房者入市热情得以释放,开发商也在月底加快推盘速度,上周商品住宅推盘项目高达20个,也使得市场成交得以上扬。

而根据上海搜房网数据监控中心截至4月20日统计,5月上海楼市预计将有45个楼盘开盘或加推,明显高于4月的预开盘量,环比上涨近4成。其中,万科南桥传奇、绿地云雅园、朗诗里程等项目均选择5月入市。

事实上,3月房企推盘热情不高,4月份楼市行情虽有提振,但清明和五一假期的前后“夹攻”还是在一定程度上影响了不少项目的开盘节点。目前,楼市上行预期增加,加上5月份为传统楼市旺季,所以不少开发商都想借助现阶段楼市的上升通道新增供应。

德佑链家研究总监陆骑麟表示,当前楼市正处于高位运行阶段,房企会把握好时机,抓紧去库存。在接下来的“五一”黄金周,相信房企和购房者都会积极入市,今年的“五一”楼市行情值得期待。

而同策咨询研究部分析师许之静也认为,当前政策环境趋于明朗,楼市交投两旺,同时新政对改善型房源的利好也直接带动了这类房源的积极入市,豪宅层面表现升温,或将带动5月份价格出现结构性上扬。

市场速递

复星地产转型新玩法: 保险化 + 全球化

近期,“2015中美商业领袖圆桌会议”在纽约Liberty 28大厦举行,期间一场名为“地产新常态”的平行论坛受到关注。从2011年开始,复星集团董事长郭广昌的复星大地正式布局。有评论称,这盘大棋局中的地产全球化尤其迅速,可谓开国内地产企业“出海”风气之先。

而“保险+”或许对国内企业来说有点陌生,但复星地产的这个新名词一亮相,就得到了论坛嘉宾的赞誉。复星地产的“保险+”的意思就是要把保险思维融入复星地产的未来布局中。

在转型方面,复星地产的道路具有背靠复星这样的综合金融集团的独特优势。

复星集团副总裁、复星地产控股总裁徐晓亮认为,通过全球资源配置资源,以投资的方法来做地产,逆周期和跨周期实现发展都是可能的。复星地产依托复星集团的保险板块作为支撑,一面扎根中国大力发展蜂巢城市,一面打造全球产业整合能力,实现全球布局,对冲周期性的风险。这样的平台,是具有在各种周期环境中生存和发展的能力的。

徐晓亮还称,“多层次、多维度的投资逻辑,不仅满足了对接保险的需要,而且丰富了团队能力,在投资时形成了联合作战的多元优势。”

写字楼市场供应放量 投资维持活跃度

来自第一太平戴维斯的报告称,一季度,上海甲级写字楼市场有上海海航大厦、环贸广场二座和虹桥南丰城交付,季度新增供应131900平方米。

第一季度甲级写字楼净吸纳量达173950平方米,为2012年以来最高季度吸纳量。预计核心区在剩下三个季度还将有13个项目入市;非核心区将有20个项目入市。

写字楼市场分散化趋势更加明显,与此同时,虽然面临挑战,但写字楼投资仍将维持一定活跃度。

位于黄浦江沿岸少有的临江板块的滨江国际广场就备受关注。其由4座企业总部的独栋大楼、1座270度江景甲级办公楼组成,坐拥滨江绝版地段,独揽一线江景。该项目总建筑面积达149851平方米,与渔人码头一期及相邻的杨树浦水厂保护建筑物交相辉映,是集办公商业文化娱乐休闲为一体的滨江盛地。

聚焦

稀缺供应面市 豪宅风云再起

上周全市单价5万元/平方米以上的高端商品住宅供应量达到611套,增量明显;成交则为254套,较前一周大幅增加119套。

来自CRIC研究中心的分析称,高端住宅热销是政策宽松背景下市场正常反应。区域内的稀缺高端住宅受到追捧,其中,新华路板块引发了豪宅市场的关注,其原因在于板块内新品淮海名邸的入市。

淮海名邸位于新华路与淮海西路内中心地段,拥有优越的交通、完备的生活及商业娱乐配套,更为重要的是,其稀缺性突出。

上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦称,新华路板块区位优势明显,区域内洋房等建筑多有历史价值,但新房供应稀缺。近年来无宅地供应,使后续新房供应量十分有限。

不仅如此,淮海名邸周边环立一批优秀历史建筑,是上海市中心具有独特人文价值的地段。其打造的高端生活圈层,也将彰显出与众不同的生活方式和人文品位。

淮海名邸由9栋新古典风格多层建筑

组成。据称,项目低至1.9的容积率、半私密花园、一层一户的定制设计等细节,都充分考虑到高端人群对城市中心“隐居”的特殊需求。

第一太平戴维斯上海公司副董事长朱兆荣表示:“淮海名邸无论在地理位置、设计理念及配套设施上都拥有极其突出的优势。而作为豪宅专家,第一太平戴维斯为淮海名邸定位的是顶级客户群体。”

据了解,第一太平戴维斯为淮海名邸提供的物业服务将不拘泥于普通的物业管理概念,而扩展到了人性化服务管理,致力于物业资产的保值和增值服务。

来自中原地产的一份数据显示,今年截至4月26日,诸如黄浦滨江、南京西路、陆家嘴滨江等均价超过8万元/平方米的板块,均无住宅新品供应,而淮海名邸在新华路板块的崛起无疑将成为豪宅市场的新热点。

事实上,目前高端市场供需两旺,市场信心逐渐复苏。5月将是房企开足马力的月份,坐享稀缺性的豪宅,有望迎来一个好时机。

