

暖,年末的正确打开方式

□地产评论员 蔡骏

在刚刚过去的11月,上海楼市成交依然火爆。一方面是政策的持续宽松;另一方面是临近年底,房企依然有动力为全年业绩增色。目前看来,贯穿全年的轧空上扬行情基本确定。

品住宅市场供求比仅为0.59:1,呈现供不应求的状态。

上海链家市场研究部总监陆骑麟表示,11月虽然供应量下滑,但成交依然热度不减,在近十年11月的表现中,仅次于2009年,为今年“暖冬”行情拉开了序幕。

事实上,11月虽然供应量下滑,但实际开盘量并不少,特别是不少前期入市的高端项目,纷纷选择在该月或近期开盘。一方面是今年政策面的持续宽松导致楼市热度持续升温;另一方面临近年底,房企纷纷做最后冲刺。

另外,从城市的角度来看,房地产市场分化的现象已日益明显,从房企总部东迁上海、不惜重金拿地等动作表明,回归一线成为了更多房企的认知,而拥有更好城市资源和生活配套的海上也受到了更多买房人的青睐。

买家……事实上,2015年的行情令很多业内人士都直呼有些“看不懂”,但市场自有其说服力——

年内动迁的征先生,今年以350万元买入了宝山新房。当征先生决定出手时,还是发现房价已经比之前看的时候涨了10%,虽然觉得“跳价过猛”,征先生还是用拆迁补偿款加上积蓄,入手了一套商品房。在他看来,商品房绿化多、户型好,而自己每月仅需还2000多元贷款,压力并不大。

当下,内中环间的楼盘很多都逼近千万元,不少人心生感慨,市场哪里来如此多的需求?销售顾问小严一语道破:不是“土豪”多,而是置换无压力。“事实上,很多改善型买家通常在项目周边就有房产,将手中的房源卖出首付,剩余的资金用贷款解决亦很轻松,如此生活品质提升了,实际支出却不多。这尚未考虑货币贬值、房价上涨等因素,买房的吸引力可想而知。”

政策的宽松、需求的释放使2015年楼市热度得以持续。在上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦看来,今年仅剩最后一个月,房企抓紧最后时机进行冲刺势在必行,而当前市场交易情绪还在较高温度,市场供应再度放量后,成交仍然有望维持在高位。

谁在买房?

在量价齐升、表现强劲的楼市,究竟谁在买房?

从城市旧改提速促成的买房热到“沪漂”多年圆上海梦的新上海人;从抢占市中心的改善客到置业豪宅的高端

热点项目

万科翡翠公园

万科翡翠公园目前在建建筑面积约85平方米2房、125-150平方米3房及180平方米4房经典户型,另有45-88平方米精装loft房源在售。万科翡翠公园位于内中环,坐落在张江高科技园区内。

业内人士认为,万科翡翠公园热销原因有两点。其一,张江高科技园区需求明显,尽管市场上打相关概念牌的项目不少,但位置上翡翠公园显然更加名副其实。其二是项目户型优势明显,生活舒适度较高。同时,万科的

物业服务口碑较好,客户粘合度较高,粉丝颇多。

中粮天悦壹号

中粮天悦壹号目前已经开盘,项目主要针对改善型人群。房型有180平方米2+1房、220平方米3+1房等。项目位于苏河湾板块,是罕见市中心项目,对于高端置业者而言,产品不仅满足自住,亦是价值优选。从总价段上看,其市场面更广,目标客群更多,而项目体量并不大,置业机会有限,这或是项目热销的主要原因。

市场速递

一周成交均价
33823
元/平方米
(11月23日-11月29日)

一周商品住宅成交面积 TOP5

项目名称	面积(㎡)	均价(元/㎡)
中金海棠湾	6900	24970
万科云间传奇	6426	28444
绿洲古猗新苑二期	5513	28833
中骏柏景湾	5442	35277
艺泰一品花园	4874	18052

数据来源:上海链家市场研究部

易居中国举行创新峰会 探讨行业发展之道

11月26日,易居中国上海创新峰会2015年度盛典举行,近千名业界精英汇聚,共同探讨楼市新阶段的发展之道。

峰会上,易居(中国)控股有限公司董事局主席兼总裁周忻表示,易居始终在坚持房地产交易服务,给客户持续服务。“易居中国围绕自身在房地产的资源、开发商资源、楼盘资源、客户资源,能够把它向其他领域之间做一种结合。当然也有跟互联网的结合,形成易居的八爪鱼。”

在峰会的金融板块,钜派投资集团联席董事长兼首席执行官倪建达指出,钜派第一个定位是做最懂发展商的金融服务商。

而易居中国执行总裁、易居营销董事长臧建军则指出,2015年,绝大多数的房企都在进行转型变革的探索创新,围绕着“互联网+”,“房地产+”各种新概念新模式层出不穷。“即将到来的2016年市场依旧扑朔迷离,易居中国将继续扎扎实实做好服务,继续在新的领域做出创新的探索。”未来在变,2016年楼市营销格局已悄然开启。

二期办公楼满租在即 环贸广场树文化名片

承袭多年来开发高端商业项目的经验,新鸿基地产倾力打造的上海环贸广场已然成为办公楼租赁市场的行业标杆。一期办公楼一入市即迅速满租,相继上市的二期办公楼同样广受市场热捧,以即将满租的业绩强势领跑。

近日,上海环贸广场(ICC)二期办公楼大堂内奏起了蓝色多瑙河圆舞曲。来自新鸿基地产的消息称,11月26日起,上海环贸广场将于每周四午间上演一场45分钟的音乐盛宴——“环贸午间音乐会”。据悉,为了给办公楼租户们带来一份专属的文化体验,上海环贸广场举办了上述活动,致力打造上海环贸广场独树一帜的文化氛围,并希望借此为环贸广场树立新的文化名片。

均价上涨

房价无疑是楼市火爆的表现之一。

据上海链家市场研究部监控数据显示,11月上海市商品住宅成交均价为34730元/平方米,环比上涨4.7%,同比上涨25.4%。

除了研究机构的宏观数据之外,各个案场的实际成交价格也上行明显。某楼盘的销售人员就坦言:“年初至年末相同的户型已上涨10000元/平方米,但买家依旧热情不减。”12月原本是开发商提高打折力度的促销季,而今却可能成为均价上扬的热销季。

来自上海中原地产研究咨询部的分析认为,由于高端项目表现抢眼,带动均价上扬,由此,市场再度创出月度成交均价历史新高。

目前,改善型产品继续保持较高活力。数据显示,11月,单价5万元/平方米以上产品成交1869套,环比增加16.3%。此外,当期高价豪宅表现更为突出,单价10万元/平方米以上项目成交83套,环比增加33.9%。今年高端产品热销引发的价格结构性上涨一直存在。

与此同时,火热的市场使多数开发商在11月就完成了全年的销售指标。压力释放后,房企在决定产品价格时更加游刃有余。

今年的楼市用人气“爆棚”来形容亦不为过。自住需求的释放、高端置业者对于资产配置的选择等,市场供求关系的变化也成为影响房价上涨的主因之一。

供不应求

从成交情况来看,11月上海市商品住宅的成交量近150万平方米,延续了“金九银十”的热度,并且超过“金九”与“银十”持平,是2010年以来近6年的11月同期新高。而11月商品住宅的供应量为89.4万平方米,环比下滑48.7%,同比下滑27.5%。由此,11月商

商办聚焦 上海亿丰时代广场突破思维 升级区域生活方式

在住宅市场成交持续火热之时,上海商业地产市场供需也呈现恢复性增长。来自瑞铂慧家商业地产研究部的分析认为,随着市场供求活跃,年底或迎“暖冬”期。

不仅供需增长,近期一些商业地产项目的入市也格外亮眼。11月29日,伴随着大型嘉年华活动,上海亿丰时代广场开业,其突破传统思维、打造“第三生活空间”的理念颇受关注。

上海亿丰时代广场位于浦东前滩核心区域,随着其开业,将为当地居民创造了一个中端消费水平、高端空间享受的休闲娱乐购物场所,为该区域带来崭新的商业氛围。

值得一提的是,亿丰时代广场涵盖餐饮美食、品牌零售、休闲娱乐、亲子教育、社区配套五大业态为一体。项目将二楼打造成儿童体验式生活广场,引进儿童情景体验主题店。上海亿丰时代广

场商管公司总经理张新敏认为,目前绝大多数上海家庭结构是4-2-1的模式,消费习惯已演变成以儿童为核心的家庭式消费,这将是未来一段时间的主流消费模式。

有业内人士表示,亿丰时代广场的开业,将为当地消费者的生活方式带来全方位升级,该项目也将成为浦东三林首屈一指的一站式体验生活中心。