

新民楼市

本报专刊部主编 2016年4月21日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱: xiaqc@xmwb.com.cn

高尔夫社区涌现看房潮
12000元/平方米起成劲销亮点 >>B7

澳中房产金牌服务助力圆梦澳洲

>>B8



4月申城楼市扫描

市场量能合理回归 交易热度明显降温

上海楼市新政出台将近一个月,4月沪上房地产市场表现如何?在“沪九条”的作用下,目前申城楼市量能已经回归合理水平。分析人士认为,新政打击了各类投机因素,上海楼市预期相对平稳。

□地产评论员 傅晓满

市场成交大幅下降

据上海中原市场研究中心数据显示:3月26日-4月17日(以下简称新政后)新房住宅市场(不包括配套及动迁房)日成交套数为282套,比3月1日-3月25日(以下简称新政前)下降53.44%。新政后,新房住宅市场成交均价31273元/平方米,比新政前下滑6.07%。

而从周度成交来看,楼市交易量变化明显。3月最后一周(3.21-3.27)沪上新建商品住宅成交面积为71.7万平方米,到了4月第一周(3.28-4.3)新建商品住宅成交面积为28.4万平方米,4月第二周(4.4-4.10)为18.0万平方米,上周(4.11-4.17)略有上升,为21.4万平方米。

对此,上海中原地产分析师卢文曦表示:“从成交走势来看,当前市场量能已经回归合理水平。并且调控政策实施后,楼市已经有一段消化时间,市场情绪开始趋于稳定,预计短期内市场成交会保持这一水平波动。”

在“3.25新政”出台的前后各13天,易居研究院智库中心对上海新建商品住宅成交数据的统计中也显示,新政后市场交易热度明显降温,成交面积跌幅达到56%,其中新政后沪上八成板块出现成交面积下跌现象。虹口区的四川北路四平路板块、宝山区的西城板块、普陀区的万里板块等,成交面积跌幅都接近100%。

易居研究院严跃进称,“3.25新政”效果是明显的,市场面出现了量价齐跌的态势,新政较好地打击了各类投机因素,进而使得上海楼市预期相对平稳。

仲量联行上海住宅部总监周静也认为,

预计在新政的影响下,年内上海住宅市场成交量将大幅下降,而房价涨幅也将得到控制。

中小户型交易占比提升

上海中原市场研究中心的数据还显示,从结构来看,新政后中高端改善型项目受挫明显。从面积段来看,新政后,单套面积在120平方米以上的各面积段房源成交有不同程度的下滑;而120平方米以下的房源成交比重则有所增加,其中,90平方米以下的房源成交占比为40.36%,比新政前增加了5.89%;91-120平方米占比为26.55%,比新政前增加了0.45%。从单价来看,新政后,均价6.1-10万元/平方米的中高端项目成交占比为4.36%,比新政前下滑3.67%,而均价在3万元/平方米以下房源占比为67.8%,比新政前增加3.36%。

新政后,郊区楼盘表现突出,成交套数排名前十的楼盘成交都超过百套。其中,闵行区江川路板块的满庭春雅苑和奉贤区金汇板块的天和锦园成交套数超过200套,位居成交前两位。值得注意的是,套数前十的项目中有三个位于奉贤区金汇板块,另外青浦新城和金山新城也各有两个项目上榜。

相关分析人士认为:新政后,中高端改善型楼盘成交受挫明显,总体交易量下滑5成,套均面积120平方米以上,以及均价6.1-10万元/平方米段的房源成交比重出现不同程度下滑。此类房源客户群体一方面受信贷政策影响,另一方面由于前期房价涨幅较大,因此客户观望明显。新政后,中低价位以及90平方米以下的中小户型房源成交比重上升,呈现出较强的抗跌优势,目前,低总

价的小户型更容易被市场接受。

楼市供应有望增加

上周市场供应重回强势,入市项目达到15个,面积为50.2万平方米,环比增加369.1%。从供应结构来看,改善型产品继续尝试推盘。

卢文曦认为,短期来看,供大于求的格局已经形成,在此背景下,价格快涨势头会受到遏制。目前房企快速推盘的意图比较明显,这也反映出房企对未来市场的乐观情绪受到压制。

来自第一太平戴维斯的报告也称,预计第二季度高端市场也将迎来新增住宅供应。其中,位于黄浦区的复兴珑御项目计划于近期加推三房(约150-190平方米)和四房(约220-275平方米)的大户型公寓,将为市场新增137套销售单元。

在目前的市场上,高端产品也更注重产品的升级打造。第一太平戴维斯住宅销售部经理陈鹏行表示,本次复兴珑御新品就实现了多方面升级。复兴珑御推出的新品除了在建筑面积上大有提升之外,更赋予了新品大户型的舒适体验。主力户型为建筑面积约179平方米至219平方米的3房和4房。不仅如此,产品还充分考虑了用户的各种需求,把会客、休闲、娱乐、用餐和休息的区域做了明显划分,高利用率的实用布局与空间切换,力求做到设计的人性化,带给居住者更多的贴心享受。

此外,第一太平戴维斯相关人士还分析认为,当前上海不少板块正经历大规模旧改,例如苏河湾、董家渡和杨浦东外滩等,这些板块未来也将有更多高端产品入市。

※聚焦商办

零售物业 未来供应量较大

来自仲量联行的报告称,今年第一季度,在新天地商圈,总建筑面积为27000平方米的湖滨道二期开业。同期内,非核心商圈的大悦城二期、紫荆广场、合生汇、协信星光广场相继开业,总建筑面积达403300平方米。由于新开业的项目均位于相对成熟的零售商圈内,这些商场实现了较为理想的开业率。第一季度,由于个别核心商圈的项目进入租户调整期,核心商圈空置率小幅上升至8.5%。由于新入市的项目空置率普遍高于市场整体空置率,非核心商圈的空置率小幅上升至8.9%。

在核心商圈,购物中心首层租金环比增长0.3%,达到每平方米每天52.7元。非核心商圈租金环比增长2.0%,达到每平方米每天21.1元。仲量联行分析认为,核心和非核心区域的零售物业未来供应量较大,由于个别商圈有多个项目预计在未来几年内将集中入市,这些商圈的租金增长将有所放缓。

另外,第一季度,从高端奢侈品零售商在核心商圈关闭表现欠佳的店面整体态势来看,仲量联行上海零售部租赁总监丽贝卡表示:“即使高端奢侈品销售增长趋缓,轻奢品牌将继续扩张。”例如,Michael Kors和Kate Spade计划将在大悦城开店,而Furla将于国金中心和中信泰富广场开店。