



地段划出不同财富起跑线

刚需入主中内环

有人说,首批“房奴”是幸福的,房价大涨,资产已增值数倍,这种幸福难以复制。但在调控对于刚需置业的政策性倾斜中,在开发商回笼资金、争取年度业绩的过程中,一些传统的优势地段开始涌现出低总价产品,这无疑也使受困于价格,并想在通胀将长期存在的现实中寻求资产保值增值的刚需们,看到了幸福的模样。

地产评论员 冯燕

部分市中心板块新房销售金额				
楼盘名称	区域板块	成交金额	成交均价	主力产品户型
大宁瑞仕花园	闸北大宁	171934 万元	36721	70㎡一房、101-177㎡两、三房
浦东古北御庭	浦东花木	167674 万元	40073	73㎡一房、101-110㎡两房、123-148㎡三房、198-301㎡跃层
新天地河滨花园	长宁虹桥	145576 万元	34596	70㎡一房、90㎡两房、140㎡三房、155㎡四房
上海滩大宁城	闸北大宁	124229 万元	31686	80㎡、91㎡两房、96㎡、140-174㎡三房
西康锦城	普陀长寿	114702 万元	48765	87-167㎡两房至四房
明园森林都市	闸北大宁	80427 万元	28848	87-89㎡两房、88-89㎡三房、148-177㎡三房
嘉博名邸	浦东世博	75566 万元	33585	70㎡一房、90、93㎡两房、140㎡三房
东外滩 1 号	杨浦东外滩	71874 万元	29105	58-72 ㎡ 一 房、92-104 ㎡ 两房、125㎡2+1 房

统计时间段:2012年1月1日至2012年11月25日
统计对象为市中心板块(包括黄浦、静安、长宁、徐汇、卢湾全部以及虹口北外滩、虹口四川北路、闸北不夜城、闸北大宁、普陀长寿、普陀武宁、杨浦东外滩、浦东花木、浦东陆家嘴、浦东世博及浦东塘桥等板块)

数据来源:汉宇地产

入市节点再现

在经历了传统热销季的平淡后,在被认为是淡季的11月,成交势头却超出人们的预期。据德佑地产数据显示,截止本月25日,全市商品住宅成交面积已经达到79.6万平方米,最终成交量很可能突破90万平方米,达到年内的第二高点。

从之前多个项目大面积推盘的情况来看,部分开发商依然有着年底冲刺业绩的意图,加上前期的库存依然有待消化,因此年末价格出现明显上涨的可能性很小,局部优惠的存在,使一波年末行情即将上演。

不仅成交若此,在中国房地产数据研究院执行院长陈晟看来,“对于特刚性的需求,在今年6月底已经错过最佳购房点位,但目前直至明年4月之前还是有比较好的选择机会。”

6月前被视为开发商资金链最困难的时候,年度最佳购房点在彼时出现。但由于政策的抑制力尚在,依然会有效实现价格压制,陈晟认为目前依然是入市机会。但“随着明年4月供需问题的明朗,以及相关政策方向性问题的确定等,对于特大型城市而言,价格上涨不无可能”,所以陈晟认为,“购买普通商品房的购房者应该尽快动作”。

同策咨询研究中心总监张宏伟也认为,“购房者已经很难在短期内找到之前大幅降价的购房时间窗口,但在第四季度甚至更长时间段内,小幅优惠或微幅降价将成为房地产市场的主流和趋势”。

而目前背景下,购房者应该抓紧房企由于企业年度销售业绩指标、短期拿地资金需

求、回笼资金采购原材料及资金面短期内确实较为紧张等策略性的降价时机,进行购房,而不是持续观望。

市中心低价盘踊跃

市场表现也正如分析人士所言,数据显示,从优惠幅度上来看,在即将来到的12月仅有27个楼盘的优惠幅度超过了9折(含9折),与11月30个9折以上楼盘相比下降了1成。

但市场表现还是带给刚需以惊喜。目前一些被视为好地段的传统优势板块,中高端产品也有了低总价优势。其中不仅有价格的降低,也有以小户型为主打的产品,以低总价进入刚需接受的范围。

同策咨询研究中心分析师许之静就认为,政策背景使得中高端物业面临比较严峻的局势,正因如此,其在价格上也会进行适当的调整,以赢得更多的市场关注。

10月中旬,位于大宁板块的慧芝湖花园三期开盘,最低价28000元/平方米,户型为78-85平方米一房,95平方米两房,给力的价格以及小户型设计,使总价处于很多购房者的心理价位之内,由此获得不俗销量。

同样位于大宁板块的明园涵翠苑,以高品质低总价始终成为市场焦点。截止目前为止,其销售成绩已位居市中心楼盘销售前20名之列。

明园集团营销总监刘俊就曾表示,“明园是一个典型的刚需房,是处于中环线以内的刚需房。从成交来看,需求低首付为主,显示出刚需房的一个特征。”

■评论

刚需购房也需考虑保值增值

汉宇地产市场研究部经理 付伟

投资属性正是房产区别于其他家庭大宗商品的重要特征。首先,我们应该区分投资和投机的区别。投机仅仅只是低买高卖,短线集中操作,对于市场平稳往往存在负面影响。在房地产调控之下,住宅市场必然要逐渐回归自住,但并不意味投资需求消失,会消失的仅仅是投机。所谓房地产市场“去投资化”也并不是要将投资

需求一棍子全打死。对于刚需而言,在购房门槛前,价格是能否购买的决定性因素,所以价格对于刚需而言非常重要。但是,这并不意味着刚需就不考虑保值增值。任何一个家庭都不能保证只买一次房,或者说能一步到位。相反,刚需购置的往往是过度性居所,如果房子贬值了,会直接影响二次置业。

■产品链接



明园涵翠苑

在刚需为王的现实环境中,明园涵翠苑的优势不仅在于其蕴含的文化特质,也得益于明园对于市场主流客群的把握和对于产品的深入打造。88平方米的三房,300万元的总价使许多青睐市中心的刚需为之出手。



陕西北路 1688

陕西北路1688位于陕西北路、澳门路口的长寿路商圈,作为内环内250-300万元的小户型、低总价、高附加值的稀缺产品,陕西北路成为刚需置业也买得起的市中心二房一厅,由此拥有了比市中心豪宅更多的受众。



西康路 989

西康路989推出的87平方米和132平方米的户型,布局紧凑,避免了不必要的面积浪费。尽管户型精致,但奢华享受不减,并且更具生活氛围,其呈现的是一种全新的居住理念和生活方式。

保值优势吸引刚需选择好地段

刚需对于市中心低价盘的青睐,显示出刚需对于产品保值性的看重。

“刚需买房,虽然买了短时间内不会卖,但按时所付的按揭款,意味着购房者不断付出的成本,没有一个购房者希望自己扩大的产权是在贬值。”陈晟如是称。在他看来,普通老百姓按揭时需要用钱不断购买的产权,同样需要保值增值。

那么如何实现保值增值,汉宇地产市场研究部经理付伟认为,每个购房者的需求不同,对于刚性需求者而言,由于预算的制约,不得不选择低总价,换句话说,低总价对于他们而言非常重要。但从房价的保值、增值性而言,地段永远是择房的“精髓”。

这也就解释了为何好地段的低总价楼盘受到刚需如此认可。

对于购房者而言,在支付能力允许的情

况下,往往会选择好的地段。一位业内人士就曾告诉笔者,“很多拥有300万元的购房者,会选择在中环置业而不会去选择外环的别墅产品”,道理正在于此。

一位陕西北路1688的业主就表示,自己看中陕西北路1688,不仅是因为其拥有好地段,拥有自住优势,更有保值的考量在其中。而据了解,目前陕西北路1688月均8000元/平方米的租赁价格,也是其吸引购房者的一大因素之一。

在调控之下,传统好地段的部分楼盘出现低价推盘,恰恰是刚需入手的好机会。而市中心楼盘所具有的稀缺性也让其保值理由更加充分。

根据21世纪不动产提供的数据显示,目前在市中心板块内部分楼盘在今年取得不错销售成绩背景下,近期成交均价较年初之时,出现了上调售价的现象。而这一现象也从另外一个角度说明着市中心低总价的价值优势。