

三大指标昭示行业复苏

“这半年,上海楼市最大的收获是信心”

□地产评论员 陈程

今年上半年,上海楼市重新迎来了希望。经历漫长的调控寒冬,起航于去年岁末的楼市破晓,时至今日,上海楼市绝地反击,重获生命。从研究机构报告中可以看出,上海上半年全行业的繁荣度与去年同期相比有了明显的好转。

住宅市场 605 万方

根据搜房数据中心数据显示,2013年上半年上海楼市共计成交商品住宅 605.0 万平方米,环比上扬 9.3%,较去年同期则飙升了 57.0%。成交套数共计 49809 套,较 2012 年下半年提升 8.5%,与去年同期相比更是大涨大 53.8%。

这些数据创下了 2011 年以来的最高半年成交记录,这也意味着,在深度调控的当下,上海楼市的成交却回归到调控前水平。

在这 605 万方的成交中,3 月单月成交量超过了 150 万平,垄断了整个上半年超过 1/4 的成交总量。上海搜房网数据监控中心分析师汤正魏表示,3 月楼市成交集中爆发,在一定程度上是受到了新“国五条”的影响。而其余月份成交除 2 月因受春节假期影响成交量相对较低以外,有 3 个月的成交量达到了百万方以上,而剩下两个月的成交量也均维持在 90 万方以上水平。汉字地产市场研究部经理付伟得出结论,上半年上海新房市场供需两旺是最基本的特征。不过他也提出,应该注意到上半年成交量增幅明显高于供应量增幅,供需

关系实现了逆转。

毫无疑问的是,供求关系的变化,也在一定程度上显示出上海楼市上半年的热度。

土地市场 703 亿元

从 3 月开始,上海土地市场连续 4 个月出让金额均超过百亿大关。

根据汉字地产土地监测数据显示,上半年全市经营性用地(剔除工业用地)共计出让 117 幅用地,同比增加 64 幅,出让金额为 703.78 亿元,同比去年同期增幅为 373%。与去年同期土地异常冷清表现,形成直接反差。

付伟表示:“虽然单价和总价地王都花落商办用地,但是住宅用地溢价成交更成为常态。据悉,上半年成交的 30 幅住宅地块中,有 23 幅最终均以溢价状态交易,所占比重超过 75%。

针对土地市场的火热态势,同策咨询研究中心总监张宏伟认为,当前土地市场热点主要还是一二线城市,尤其是一线城市,品牌房企重返一二城市,凸显房企布局战略与一二线城市投资价值。

商用物业 185 万方

与住宅市场同样,上半年上海商用物业供应和成交都同样保持着增长势头。

统计显示,上半年上海商铺成交面积共计 88.87 万平,同比上涨 61.45%。写

字楼方面,共计成交面积 96.23 万平,同比上涨 50.37%。共计成交 12062 套,较去年上半年大涨 115.97%。

在戴德梁行年中报新闻发布会上,该机构华东区商铺部主管韦泽铭也表示,上半年商业地产供应市场放量保持着增长趋势,投资市场显现出活跃势头。在多因素作用下,全年上海房地产市场将继续保持平稳态势。

韦泽铭还表示:“商用物业供应向外围发展,大体量的项目增多应该是未来的大趋势。而下半年市场仍然大量放量,主要集中在浦东、闵行等非传统商业板块中。

值得注意的是,2013 上半年上海整栋物业交易总成交金额超过 152 亿元,同比上升 18.7%。其中,境外资金强势回归,外资收购金额占到 66%,大幅超越内资份额。

其中国区投资与顾问服务部董事总经理叶建成表示,“目前看来,境外资本在强势回归,外资重拾对上海房地产投资市场的信心,尤为青睐高品质的写字楼,上海商业地产的投资也将逐渐活跃起来。”

谁入最强阵容? 谁在半程掉队?

2013 年 7 月 25 日,上海楼市中报即将发布,敬请关注。

人气战胜高温,7 月楼市最亮点

首创青旅·岛尚 认筹叫好又叫座



7 月 7 日,由首创置业和中青旅斥资 300 亿元打造的首创青旅·两岸城首发项目解开了神秘的面纱,正式在京沪两地同步认筹。据悉,当天仅上海售楼处的到场客户就有一百余组,加之先前的推广,认筹的火爆出乎想象,成为 7 月沪上楼市的又一亮点。

金融客成购房主力

认筹当天,在门庭若市的售楼处,笔者发现很多买家,都是来自上海区域的金融人士,他们大多都组团来这里进行“团购”。据一位组织者说:“一开始是冲着这里的空气和环境来的,但是参观完示范区后,完全被它未来宏伟的配套生活所吸引。”很多人毫不犹豫地即下单,甚至是发动周边好友一同前来购买。与此同时,售楼处不断传来北京方面的消息,北京方面的抢购也加速了上海购房者的购房速度,认筹速度明显变快。在银行工作的赵先生表示,原本是看好这里适合养生居住,但现在依托 300 亿元的超大旅游综合体,未来不管是自住还是投资,潜力都很大。

全新旅居榜样呼之欲出

首创置业携手中青旅注资 300 亿元,旨在打造文化度假大境,助力拓展全新的“国际化度假价值”,825 亩“首创青旅·岛尚”,顾名思义,岛尚表达了一种绝美、时尚的岛居生活,亦是一座安住身心的“精神岛屿”。此次认筹的岛尚别墅主推 3 大类型产品,分别是 260 平方米双拼、170 平方米联排以及 120 平方米叠墅,浑然天成的新中式岛上别墅,完美演绎同步世界度假文化的养生大境;置身其中,不仅能够饱览五保湖绝佳景致,更享无限心灵风景。

评论

中式别墅品质卓绝

在亦步亦趋的西式别墅滞销情况下,岛尚认筹的火爆足以说明,作为当代中国别墅建筑的创新之作,岛尚足以逆袭,摘星台,360 度完美湖景……除了建筑、户型上的推崇,岛尚的园林和会所设计也独具一格,曲径幽深之处的文化会所,在虚实结合、一步一景的园林中若隐若现……岛尚的“创新构建”,无疑可以提高眼界,成为长三角旅居别墅的稀缺作品。关于当代中式别墅的所有猜想,正式开始。

上海买房呼叫中心:4006358880 转 888

上海星光耀广场即将推出



作为上海四大副中心之一的真如副中心,在今年夏天爆发了 2013 上海房地产市场最强劲的能量,依靠众多大牌房地产商的发力,真如吸引了全上海媒体和购房者的热切关注。其中由星浩资本打造的上海

星光耀广场更是赚足眼球,项目首期城市 CBD 别墅即将面世。

据悉,上海真如星光耀广场项目规划总占地面积约 7 万平方米,地上地下总建筑面积约 26 万平方米,此次推出的项目含有限贷不限购的产品,更有一系列创新设计的别墅作品,在上海中心城市,特别是 CBD 区域,能有这样的住宅作品属于稀缺中的稀缺,在真如板块内将再无此类产品。

真如城市副中心是上海四大城市副中心之一,作为四个城市副中心最晚开发的城市副中心,真如目前二手房价基本是徐家汇房价的 1/3,也远远低于另外两个已经上涨了一轮的副中心——花木城市副中心和五角场城市副中心,而真如作为上海

西北部老牌的大型居住区,在政府新一轮的规划中受到众多的利好,其腾飞态势明显,成为上海未来最具有投资价值的洼地,具有超速发展的最大潜力。

7 月,上海的土地市场也呈现了“异常火爆”的盛况,在楼市整体回暖的背景和下半年良好的预期下,星光耀广场住宅产品以何种价格和体量面世成为众多媒体和购房者关注的焦点,星浩资本相关领导表示:“我们对星光域产品非常有信心,此产品无论从稀缺性,居住的舒适性以及未来的升值潜力上都将上海下半年最有价值的产品”。据悉,星浩资本真如项目预计会在五年内开发完毕,住宅产品将会在今年 9、10 月面市,办公、商业部分也陆续会进入市场。(程威菁)

合景泰富创新提速

近日,合景泰富地产集团上海公司进行了 2013 年上半年度工作分享会。在本次分享会上,合景上海公司表示,未来三年将是合景泰富的发力期,公司的增长速度将会发生进一步的提升。在上海,以产品创新和打造圈层活动而被大家所渐渐熟识的合景泰富上海公司,以开发中、高端住宅物业为主,并有意识地扩大商业地产的比重,其房地产开发项目涵盖高端奢华公寓与社区、高端写字楼、国际品牌酒店与公寓和豪

华购物商场等。

熟悉上海楼市的人都知道,杨浦新江湾板块、普陀真如板块、浦东世博板块、嘉定城区板块都是上海楼市的热门区域。在这几大热门板块中都有在售项目的房地产企业则屈指可数。而合景泰富地产就是其中之一。同时,合景泰富在这些板块的每一个项目,从产品价值到销售业绩都能在同区域处于领先地位,则更为少见。

业界人士感言,嘉誉湾能成为新江湾

城高端楼盘的标杆并非偶然,而在其开发理念已超越了单纯的房地产行业。据了解,嘉誉湾的市场定位不仅在本身销售,而在于如何聚合上海高知阶层以提升区域价值。

即将面世的嘉誉湾二期园景楼王约 250 平方米的大气 4 房,以人性化户型设计为理念,打破传统的局促空间。值得一提的是,本期楼王在景观方面拥有目前整个小区最豪华的配置——坐收两面江湾风景,正拥近 3 万平方米中央景观观。(王敏)