

新民楼市

新民传媒策划 2015 年 11 月 26 日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:吕淑林 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

高端产品集中放量



近期,高端项目集中入市,业内人士分析认为,房企推盘的底气源于市场较强的购买力。热销的豪宅项目多位于滨江等稀缺地段,产品价值突出。预计在供应的推动下,高端成交还会有所表现,甚至不排除 11 月成交量超过 10 月的可能。

□地产评论员 蔡琦雯

推盘底气较足

“汤臣一品再创成交单价新高”

11 月,高端楼盘迎来了集中供应。据上海中原地产研究咨询部数据显示,11 月 1 日至 19 日,单价在 6 万元/平方米以上的楼盘供应达到 16.5 万平方米,同比增加 266.7%。并且,这个价位段楼盘的供应量占全部楼盘的 25%,较 10 月的 21%占比略有提高,而较去年 11 月的 6%则有大幅上涨。

“往年,临近年底并不是高端项目的最佳推盘时间节点,所以通常 11 月的高端供应量会较 10 月有所回落,然而从当前的表现来看,房企推高端楼盘的底气较足。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示。

豪宅市场的火热成交导致了开发商敢于多推高端项目。数据显示,今年前 10 个月,成交均价在 6 万元/平方米以上的楼盘成交量为 105 万平方米,为历年来的新高,且是去年全年该价位段成交量的近 3 倍。

同时,据上海链家市场研究部数据显示,就在 11 月 17、18 日两天,汤臣一品接连成交了 2 套亿元住宅,分别以 25.16 万元/平方米、26.92 万元/平方米的单价售出,创上海住宅单价新高值。

值得注意的是,目前,部分高端项目的报价还在上涨。卢文曦称,位于徐汇滨江的某高端楼盘,今年年初报价为 8 万元/平方米,如今报价已高达 9 万元/平方米。

“今年我们门店成交的一套总价为 6000 万元的二手房源是在成交当天一次性付清全款的,当然,这较为少见。”上海链家某门店经理介绍。上海链家市场研究部总监陆骑麟则表示,今年一次性付清千万元以上房款的购房者大有人在,如此购买力或许可以解释为何房企的底气这么足。

滨江领衔成交

“住在黄浦江边的感觉是无法比拟的”

市中心高端楼盘成交多集中在滨江板块。数据显示,截至 11 月 19 日,在传统豪宅板块中,徐汇滨江的成交均价在 6 万元/平方米以上的高端楼盘成交量最高,为 17.4 万平方米,南京西路该价位段楼盘的成交量仅为 2.9 万平方米,另外,黄浦滨江该价位段楼盘的成交量为 3.6 万平方米。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,滨江

最大的优势是自然景观,而且不可复制,再加上黄浦江就是上海的一张名片,认知度比较高。

“有个客户就曾告诉我,他首选黄浦江边的房子,住在黄浦江边的感觉是无法比拟的。”外滩滨江区域某高端楼盘的相关负责人告诉笔者。

此外,今年有部分板块的成交均价首次上涨到 6 万元/平方米。数据显示,截至 11 月 19 日,大宁板块的成交均价约 6.67 万元/平方米,去年仅为 3.98 万元/平方米,还有虹桥板块目前成交均价为 6.57 万元/平方米,而去年为 4.68 万元/平方米。

卢文曦指出,大宁板块称得上是“新贵”,本身定位即是国际居住社区,并且今年还升级为市级商业中心,规划也有所提升。另外,大宁今年不断有高价地块诞生也使得区域房价上涨预期较高。目前大宁的可开发地块较多,随着众多品牌房企的入驻,今后发展前景值得期待。

“大宁、虹桥都是当前较为火热的板块,市场认可度颇高。”严跃进表示。

行情得以延续

“不排除 11 月成交量超过 10 月的可能”

业内人士称,预计在供应的推动下,高端豪宅成交还会有所表现,甚至不排除 11 月成交量超过 10 月的可能。

来自上海中原地产研究咨询部的分析认为,目前,中心区域二手房房东惜售、跳价等现象较多。而新房在户型设计以及装修用材上比较先进,因此新房介入正好填补供应短缺。

其次,越到年底,各大房企都在为年终销售排名做冲刺,高端产品凭借高总价,正好是“吸金石”。而房企对于明年行情的不确定认知,也会促使其抢在四季度回笼些资金,为明年做准备。与此同时,目前一些高端项目蓄客充分,比如新入市的翠湖天地隼荟都,下半年开始预热,经过几个月蓄势已经有不错的客户积累。

另外,当前楼市政策宽松,买家人市意愿强烈,加上利率处于相当低的水平、一线城市楼市的特殊属性等诸多因素,使高端产品表现突出。

陆骑麟也认为,从以往成交节奏来看,年底两个月由于高端客群资金宽裕,往往是高端成交最为旺盛的时期之一,因此预计豪宅市场的热度在短期内有望持续。

■业内连线



陆骑麟
上海链家市场研究部总监

稀缺地段是豪宅关键要素

“地段为王”是业内不变的法则,尤其对于高端产品而言,一个豪宅项目离不开不可复制的稀缺地段。在上海,顶级豪宅的稀缺性更是不言而喻,近日高价卖出的汤臣一品所占据的市区一线滨江资源自然是其最大的卖点。后续随着后滩和前滩的快速发展,滨江的江景房资源会变得更加稀缺,也将更受追捧。

传统的黄金地段无法复制,且随着土地资源的逐渐减少,稀缺地块的价格会不断上升,一些高端产品扎堆的新兴板块将有望发展成为新的高端住区。不过,对于购房者而言,即便是楼市前景大好,或是资金使用成本较低,在选择置业特别是购买高端豪宅类产品时,也不应盲目出手,造成不必要的损失。



卢文曦
上海中原地产研究咨询部
高级经理

高端入市窗口或现

与往年不同,今年末豪宅市场较为“活跃”。上周成交排名前十的项目中有 4 个单价超过 6 万元,而且有一半在排名前五。除了产品品质过硬外,高端项目热销与有一定经济实力的购房者对资产的安全性要求更高有关,而从资产配置的角度来看,这类购房者更愿意选择保值性相对更高的一线城市。

当前对于高端市场而言,或许是个较好的入市机会。首先,近期新盘较多,且都是“代表作”,大幅供应下涨价的可能性并不高,并且对于产品的品质也会提出更高的要求,相对而言更具性价比。另外较多区域的后续发展潜力较大,例如闸北不夜城板块、杨浦北外滩等,当前选择或许是抓住“低谷”的机会。