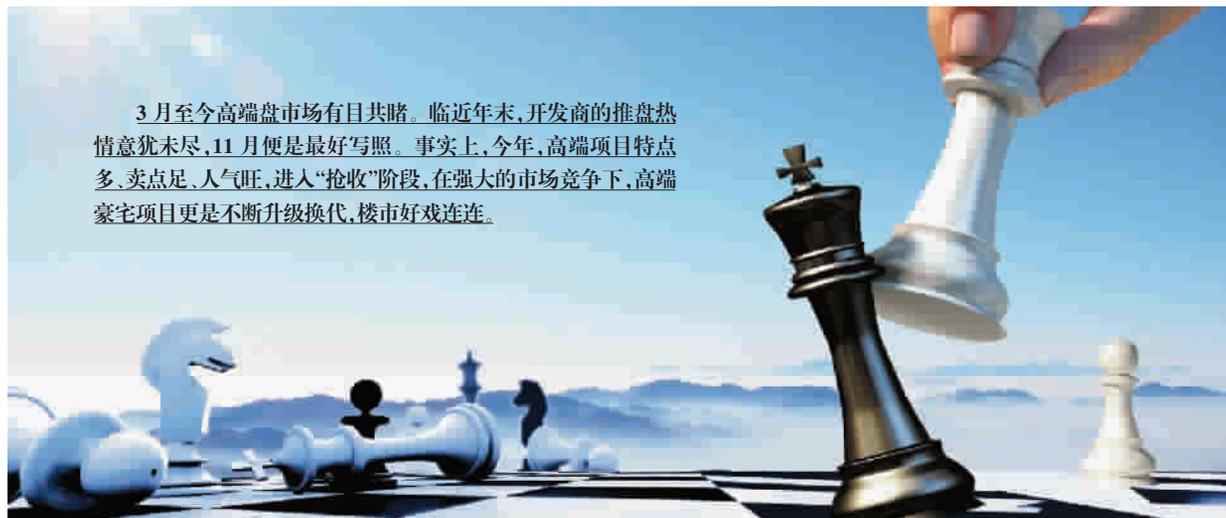


群雄争霸, 楼市好戏升级

□地产评论员 蔡骏



3月至今高端盘市场有目共睹。临近年末,开发商的推盘热情意犹未尽,11月便是最好写照。事实上,今年,高端项目特点多、卖点足、人气旺,进入“抢收”阶段,在强大的市场竞争下,高端豪宅项目更是不断升级换代,楼市好戏连连。

有“巨星”,也有“新星”

从市场供应情况看,今年高端产品主要集中在中心城区,观察表现抢眼的楼盘,一些关键词呼之欲出。

滨江,几乎已经和高端豪宅划上等号。过去提及滨江豪宅多指陆家嘴和外滩、北外滩沿线产品。显然上海的滨江资源不止于此。世博会后,徐汇滨江率先发力,绿地海珀旭辉早早售罄、黄浦滩名苑热度不减……近2个月绿地黄浦滨江、旭辉·铂悦滨江等一批项目集中入市,不仅吸引了市场目光,后者更迎来开盘热销。2015年,滨江产品的纷纷入市无疑解渴了高端需求。

苏河湾,闸北的优质板块之一,其在地段上不逊上海任何一个滨江板块。板块内明星产品华侨城·苏河湾3月至今热销不断自不必说,去年问世的农房熙藏,今年入市的中粮天悦壹号都凭借板块提升等利好走出热销行情。

闸北,今年不少新开楼盘都位于此,有位于内环以内的新湖青蓝国际,也有内中环的大宁金茂府……前者低调开盘,85平方米户型被一抢而空,近日项目正在筹划新一批房源入市。而今,静安、闸北两区合并,无形中又提升了区域价值。

长风板块,或将迎来第二轮推盘高峰。当年的热销项目中海紫御豪庭目前仅剩别墅在售,而时下,接棒的国浩长风汇都、御苏河等项目同样关注度极高,一旦开盘或又是一片热销景象。

不要噱头,要实惠

除地段因素之外,产品的升级换代也是今年高端项目受市场追捧的原因。不少开发商坦言,如今产品设计与项目营销从立项开始就紧密合作。以户型设计为例,如何安排小户型与大户型间的配比,往往需

要多方考量,以达到较高的市场回馈。

笔者走访多个案场发现,区别于过往豪宅产品只追求奢华风不同,如今的高端豪宅类产品也注重赠送价值。阳台、储藏室、飘窗等都可能成为赠送空间,消费者在购买高品质住宅的同时也满足实惠消费心理,出手显然更加果断。

时下,让房产的卖点不再是噱头,而是置业者实实在在能够感受到的生活体验成为地产销售的主流认知。

从10月的热销项目看,位于徐汇滨江的尚海湾豪庭位居成交面积前三名,其为大平层项目。上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示,公寓项目中,卖得较好的多为大平层项目。这与近年来,高端项目多开发大户型产品不无关系。

同时,易居研究院智库中心研究总监严跃进也指出,当前高端项目在户型方面的自由度是在增加的,已经有部分豪宅开始走起“微豪宅”路线,例如星河湾。

要精装,还要“耍大牌”

另外,从当前入市的高端产品可以看出,精装修项目越来越多。外滩滨江区域某高端楼盘的相关负责人就告诉笔者:“精装修肯定是未来豪宅项目的标配,这样能避免因为装修而导致整个小区混乱嘈杂。并且,如今精装修还越来越“精”,我们的项目每个细节都要先替客户考虑,从水暖、地暖到装修材料,都经过严密的考查,因为硬件必须要过关才能称得上豪宅。”

今年的热销高端项目——宝华紫薇花园的相关负责人也告诉笔者,该项目采用“奢装交付”,全部选用一线家装品牌,包括嘉格纳厨电、柏丽橱柜等。

不仅如此,目前越来越多产品选择世界级的家装设计师操刀,用领先世界的手法打造居家环境,让产品更精致、更具风

格,更具人文内涵,并以此满足不同消费者的需求。

近日刚亮相的翡丽甲第约146平方米和约177平方米样板间,就是由知名设计师邱德光担纲设计的,其将东方自然肌理与西方巴洛克主义有机结合,让“家”不再成为炫耀的卖场,而是细腻的、平静的生活体验。

“可以说当前精装修已经进入全新时代,现在豪宅更强调的是居住的舒适性。”卢文曦表示。

热点项目

▶ 旭辉铂悦滨江

铂悦滨江在售户型为90平方米2房、125平方米3房、167平方米4房,所剩房源位于高层。铂悦滨江后期还将推出222-253平方米别墅,开盘时间待定。铂悦滨江由3栋17-18层高层,22栋四层联排别墅构成,项目位于上海市浦东新区张杨路泾南路交汇处。

▶ 国浩长风汇都

国浩长风汇都预计于11月底全新开盘,户型为170平方米3房,175、190平方米4房,总价1000万元左右,精装交付。国浩长风汇都为法式大平层设计,一梯一户,样板间现已开放。

▶ 和黄珑湾

珑湾是和记黄埔地产在青浦赵巷板块打造的全新高端楼盘,作为知名房地产开发商,和记黄埔地产在上海已成功推出御翠园、四季雅苑等项目。珑湾在售279、286、314、321平方米类独栋别墅。

■ 市场速递



一周商品住宅成交面积 TOP5

项目名称	面积(m ²)	均价(元/m ²)
中信泰富隽苑	15295	14575
绿城紫荆公馆	7506	38900
仁恒公园世纪	6883	83827
中粮天悦壹号	5578	93007
宝地东外滩花园	4677	64940

数据来源:上海链家市场研究部

写字楼空置率 预计呈现两极分化

某坊近日发布的2016年《全球城市报告》指出,第三季度上海甲级写字楼市场空置率同比上涨2%至5.2%。

某坊商业物业租户代理部董事张廷军预计中央商务区与新兴商务区写字楼空置率会呈现两极分化的情况。由于未来新增供应集中在新兴商务区,且区域内的项目同质性较高,竞争压力较大,预计未来新兴商务区的空置率将会达到10%以上。而在中央商务区,由于其未来供应的稀缺性,区域内空置率将保持在5%以内。

值得注意的是,报告指出,为了进一步发展,城市必须想办法最大限度地利用其有限空间,向外或向上发展的弊端使开发城市中央商务区的地下空间成为另一种选择。

中信资本 商业地产力作亮相沪上 带动区域商圈价值升级

11月23日,通过一场“新场景,新价值”主题发布会,上海西康·189弄商业地产项目正式亮相沪上。作为中信资本的又一商业地产力作,上海西康·189弄已于上月顺利封顶,预计2016年第四季度正式开业。

中信资本表示上海西康·189弄将打造一个高品质的购物中心、一个能够填补区域商圈空白的地标型购物中心,由此带动整个区域商业地产价值的升级。

近年来西康长寿一带的消费力逐渐攀升。伴随社区的发展升级,消费者成长中的生活、社交需求也急需满足,上海西康·189弄的亮相恰逢其时。

据了解,项目邀请到来自荷兰的建筑设计事务所UNStudio负责建筑设计,为消费者呈现出一座内外兼具海派风格的吸睛之作。开发企业表示,通过对于西康长寿板块商业新场景、城市新场景和生活新场景的刻画,上海西康·189弄将带动区域商圈价值升级,满足当地消费者对精致生活和社交空间的需求。

行业聚焦

房地产联合会换届大会召开 大佬借场论道房地产转型

11月21日,上海市浙江商会会长郭广昌,著名房地产专家、建设部政策研究中心原主任陈准,中国房地产协会副会长任志强等业界知名人士,在上海市浙江商会房地产联合会第三届会员大会暨高峰论坛上借场论道,畅谈房地产之现状与破局之路。郭广昌称其关注房地产业,第一是关注人口;第二关注资金;第三,过去一直说靠需

求拉动供给,其实需求一直在那里,不被市场接受是因为没做出被需要的房子,未来房地产会越来越多样化;第四关注周期。

郭广昌提出了两个应对方向,一是做蜂巢城市,这需要与复星集团本身的产业优势相结合;二是全球化布局。

任志强则表示,从竞争角度来说,在房地产企业自身之间存在竞争,但更多的是

合作,如此房企才能渡过难关,在未来取得好的发展。

陈准则称房地产界面对的形势可以分为三个阶段。短期(1到2年)主要面对的特点是通货紧缩的趋势,另一个特征是“局部去库存化”。中期(3-5年)对房地产业而言,最大的问题是转型。而从长期(5-20年)来看房地产业依然被看好。