

积极供应有望持续 楼盘热点吸引买家出手

虽然高成交难免给未来的市场带来透支隐患,但在第四季度,大部分开发商还是会继续把握好政策集中释放的“窗口期”,积极供应房源以冲刺年报,而真正有优势、有热点的楼盘也将不断吸引购房者出手。

□ 地产评论员 蔡骏



刚需置业 性价比至上

根据同策咨询研究部数据显示,上周有9个公寓项目入市,获预售证房源面积43.61万平方米,合计入市房源4455套。顾村、奉城多个板块推新。除位于徐汇滨江的高端项目云锦东方外,上周推盘产品多为外环外刚需产品。

事实上,即使今年高端产品爆发,刚需也一直是楼市的“中流砥柱”。而对于价格敏感度更高的刚需购房者而言,也并不唯价格论,性价比才是促成成交的关键。

目前适合刚需购房者的产品多位于城市外环外附近,交通的便捷性成为楼盘吸引力关键。今年,受轨交17号线消息的影响,青浦区域的楼盘价值就得以提升。

另外,刚需产品面积段较小,多为70-

90平方米,如此,置业总价不高,与此同时,小户型产品也更受二手房市场青睐,转手更快,可为未来的改善居住打好基础。由此,对注重价格的置业者而言,赠送空间也成为买家的心头好。

位于临港新城的朗诗里程是较为典型的符合刚需的产品,该项目主推69平方米两房、79平方米三房产品,一直受到市场关注。

改善大行其道 比拼综合素质

据同策咨询研究部数据显示,从11月第一周的商品住宅成交来看,90-120平方米的户型段去化691套,占全市27.60%的份额,占比最大,120-140平方米的户型段以24.92%的占比次之;从总价上看,上周300-500万元总价的房源成为市场主流,周去化

608套,市场占比24.28%。

事实上,改善型置业是今年上海楼市的焦点,且门槛也有提高的趋势。一方面诸如大宁金茂府、瑞虹新城、和黄珑湾等品牌开发商的明星项目纷纷入市,无论是建筑、社区品质、生活环境等都达到了很高的水平,激发了买家的购买冲动。另一方面,集聚已久的改善需求在今年集中爆发。两者共同作用,使改善型置业交出了华丽的成绩单。

恰当的花费、高品质的生活,是改善型客户的终极目标,在今年接下来的时间,房企推盘还在继续,改善型需求也将有的放矢。

近日,有消息称,普陀长风板块预计将推出170平方米3房、175-190平方米4房、一梯一户大平层产品,或又将引发一场改善置业的浪潮。

豪宅并不任性 除了产品更要有服务

在今年上海楼市整体火爆的背景下,豪宅市场更是不断上演“有钱任性”的好戏。

事实上,对于多数高端买家而言,豪宅早不局限于建造工艺上的雕琢,而是更加注重生活质量、社区服务的高低等。将产品的打造转向对社区生活的营造也成为一些高端品牌的选择。

而从市场表现看,只有紧跟高端豪宅发展趋势,回归生活的产品才受买家青睐。例如,华侨城·苏河湾引入宝格丽会所服务,从硬件到软件严格采用宝格丽标准,几乎每一个细节都透出生活的质感;新推房源的和黄御海园项目及全新问世的滨江壹十八等都十分注重会所打造,为业主生活服务。

事实上,上周,位于徐汇滨江的云锦东方新推房源,而滨江沿线的翡丽甲第也将面市,2015年的高端热潮还将继续。

■市场速递



美国汉斯上海静安项目 正式命名博华广场

美国汉斯公司上海静安区项目名称发布及结构封顶仪式于11月5日举行。汉斯公司正式将该项目命名为博华广场并宣布已顺利完成结构封顶。

博华广场坐落于上海核心的静安区自然博物馆区域中央,由一座54层的主办公楼及零售裙楼构建而成。自然博物馆区域拥有新建成开放的上海自然博物馆,自然、开放、富有艺术气息的静安雕塑公园,及即将运营的轨交13号线自然博物馆站,并紧邻南北高架、新闻路和北京西路。

美国汉斯公司高级执行董事James Morrison表示:“自然博物馆区域拥有世界级的城市设施。汉斯公司努力在上海打造顶级的写字楼,而博华广场将成为这个区域的标志性建筑。”

据悉,美国汉斯公司于2013年通过公开招投标方式竞得此地块后,一直致力于建设高品质、世界级的商务和休闲场所。经过国际专业团队历时2年的打造,现塔楼结构部分已经成功封顶。整体项目预计将于2017年正式开业。

戴德梁行助力绿色城市发展

近日,国际知名房地产服务运营商戴德梁行举办以“绿色发展,企业社会责任创新之路”为核心的主题活动,其推动绿色城市发展,推广LEED绿色概念的活动理念,吸引了不少企业参加。

随着环境问题愈加引人注意,绿色建筑成为企业及公众衡量绿色生活的标准之一,衡量绿色建筑的标准也成为社会及公众关注的焦点。

戴德梁行自2003年开始将LEED认证引入中国。戴德梁行表示:“从目前LEED的直观效果来看,其可为企业减少运营成本,提高投资收益率、入住率及租金水平等,提升建筑价值。”

戴德梁行公布的最新数据中,上海以550个LEED认证项目,在中国各大城市中居首。

探盘实录

► 青蓝国际

人民广场出发,乘轨交8号线3站抵达西藏北路站。步行10分钟(约700米)便来到内环青蓝国际项目。售楼处位于青云路东宝新路交叉口,闹中取静,是市场中少见的“藏于深闺”的高端作品。项目预计11月中旬加推新房源。

点评:在中心城区宅地日益稀缺的背景下,内环内住宅产品更是抢手。项目首开85平方米两房户型在2-3个小时内就售罄。



► 青浦万达茂公馆

万达茂公馆央踞青浦“一城两翼”板块,项目样板房开放当日,现场看房的购房者将偌大的售楼处挤得水泄不通,不得不分批看房。项目主推72-120平方米户型房源,大小适中,据项目负责人介绍,新推房源已经告急,想要认购该批房源的客户可尽早出手。

点评:在建中的轨交17号线对整体青浦板块的提振作用显而易见,青浦万达茂作为地铁上盖产品,未来的人气及吸金力无需赘言。住宅类产品万达茂公馆受宠便也在情理之中。

► 国浩长风汇都

国浩长风汇都项目邻近轨交13号线,周边医疗配套完善便捷,有近10所学校环伺左右。万豪酒店、国丰酒店、国盛时尚购物中心、国际码头上海游艇会等商业资源簇拥。项目临近长风公园,环境绝佳。

点评:国浩长风汇都的板块优势明显,作为传统居住区,加之国浩的市场认知度较高,尽管板块内精装大平层项目较多,但短期集中供应不大,项目表现值得期待。

