

沪上 57 盘押注“金四”

“仿佛又是一次历史的重现。和 2010 年 3 月一样,由于国家多项地产调控政策的出台,今年 3 月中上旬上海楼市经历了一场“倒春寒”,直到下旬才开始逐步回暖。这种背景下,更多的开发商将期待寄予即将来临的 4 月。根据新聚仁机构的统计,4 月上海预计将有 77 个商品住宅项目推出新房源。这与 2010 年新开盘盘 48 个有过之无不及。业内人士表示:在经过前 3 个月的市场博弈以后,开发商普遍认为市场已经成熟,上海 4 月楼市多头供应,或将再现“银三金四”。

本报地产评论员 房蓉

观点

给刚需客户最想要的房子

杨健 宝华集团副总裁

作为宝华集团盛世产品的开篇,宝华盛世花园预计在 4 月下旬开盘。目前我们 2 套样板房已经开发,并配备了 3 个班车在 3 条地铁



杨健

沿线接送客户。目前我们针对的客户主要分两大类,一是上海北区的区域客。二是在 1、2、7 号沿线的上海市区白领。因为我们的房子有 100 多套总价 100 万元左右的 2 房,还有更为超值是 105 平方米的 3 房 2 厅 2 卫,实际使用面积可以达到 140 平方米。在目前宏观调控持续收紧的情况下,刚需为上的上海市场需要像宝华盛世花园这样真的适合首



王锋

次置业客户买的房子。

后佘山发力

王锋 上海龙湖置业营销总监

龙湖·好望山是龙湖集团长三角区域最高端项目,也是龙湖 2011 年佘山登顶之作。预计在 4 月底亮相上海。在以大平层业态产品为主的区域



李靓

市场,龙湖·好望山不仅是区域内稀缺的高端别墅拥享地,亦是龙湖地产 16 年豪宅精粹传承的登顶里程碑。4 月中下旬好望山的样板房即将公开,我们也期待市场的鉴赏与考验。

上海投资客青睐市中心写字楼

李靓 大华光启城案场经理

春节至今我们的房源已售出 80%,趁着这股市场热情,我们将在 4 月中上旬再加推 1-2 个楼面,每个楼盘 2000 平方米,有 12 个 77-260 平方米不等的单元。根据目前案场反应的情况来看,相比去年,关注我们项目的投资客比例已从去年 10%提升到了 25%。值得注意的是,近期越来越多上海本地有实力的买家开始取代以往商业投资主力江浙企业主。而江浙业主也并非完全退市,反而强者愈强,比如就会出现一个买家买多个单位的情况。



小户型铺占七成市场

“4 月份预计有 57 个项目开盘;主要以公寓为主,主推面积在 90 平方米以内小户型的楼盘占七成。”新聚仁机构品牌总经理沙立松总结到。来自中原地产的统计,4 月小户型增量明显,且多为全新盘。如月浦宝华盛世花园将推出 88-135 平方米的 2-4 房,杨行春江美庐有 76 平方米的 2 房,传统大牌保利叶上海

也有 88、93 平方米的 2+1 房上市。

根据汉字地产统计的资料显示,从计划推盘项目所处位置来看,仍集中在嘉定、宝山、松江等外围主力区域。预计主力供应楼盘有嘉宝紫提湾、华润置地佘山九里、春江美庐、景瑞美兰湖岭域等。

需要提及的是,继 3 月最后一周别墅集中上市之后,4 月上海别墅市场将持续发力,搜房网预计开盘别墅为 15 个,这意味着近 5 个月来

上海别墅的供应正在稳步上扬。其中位于新场板块的“万科清林径”为供应最大的全新盘,预计将有 100 余套面积在 160-170 平方米的联排别墅一齐推出。嘉定也有 2 个全新盘华润置地中央公园和龙湖蔚澜香醍。

而上海写字楼市场的“开盘热”仍在继续。根据搜房网数据监控中心的统计,和 3 月预开盘项目数量持平,4 月同样预计有 10 个项目开盘,

如瀛通绿地大厦、禹洲蓝爵、万科 VMO、明泉·财富 108 广场、上海绿地中心一期、中冶祥腾城市广场等。业内人士表示:目前整个商业地产处于“上升通道”中,此刻开盘是个好时机。

事实上开发商推盘热情的高涨从 3 月下旬就已显现。

由于市场环境变化导致积压许久的房源供应,终于在上周(3.21-3.27)喷发。供应总量高达 40.8 万平方米,成为 2011 年以来周供应的最高水平。成交也从春节假期的冰点位置开始处于稳步回升之中。这对于开发商而言,将在一定程度上增长其推盘信心。

4 月楼价可能“假摔”

3 月 22 日,楼市调控再度出击,明确规定自 2011 年 5 月 1 日起商品房销售要实行一套一标价。此项政策的出台,并没有引起市场过多的反响。而上海市 3 月 28 日公布了 2011 年房价控制目标,即新建住房价格涨幅低于全市年度生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平。业内对此普遍认为,这样的房价控制目标过于宽松,影响有限。中国指数研究院副院长陈晟则表示:“对市场的影响最有可能就是对高端项目上市量的控制,但是刚需适合的

中小户型将无任何影响的,甚至会给公众一个今年房价上涨多少的预期。”

“近期调控房价影响不大的主要原因是由于此后取得预售许可证的开发商,大多采取高定价策略,以此来避开所推房源未来无法上调价格的硬性规定。”汉字地产市场研究部经理付伟举例近期表现活跃的中海御景熙岸,根据网上房地产显示,该楼盘的网上备案最低价在 26000 元/平方米。而实际成交均价则下调至 21000 元/平方米水平,真实售价下调幅度至少超过 15%,但与板块内在售的同质产品相比,中海·御景熙岸并未出现明显让价,而是处在正常价位水平。

据 21 世纪不动产上海区域市场中心统计显示,今年 1 至 3 月获得预售证开盘销售的所有 55 个新建商品住宅项目中,共计有 27 个项目在 3 月份成交均价低于之前预售证报价,占总量 49%的比例。“这些项目多为位于嘉定、金山、宝山、浦东的外郊环楼盘。其中一些项目可能定价的时候超过了当时的市场价,这样的话也就相当于就是预留了这个降价的空间。”21 世纪不动产分析师分析师罗寅申也坦言。

4 月部分楼盘开盘信息

大华光启城

地址:宜山路 425 号
开盘时间:4 月下旬
关键词:徐汇中心地铁沿线、投资地产

金地·艺境

地址:宝山真陈路市台路
开盘时间:预计 4 月
关键词:构筑独一无二的褐石建筑

中信泰富朱家角新城

地址:青浦南游路 389 弄
开盘时间:4 月下旬

关键词:水景地产,特色别墅,低密居所

龙湖·好望山

地址:松江区人民北路 2908 弄
开盘时间:4 月底左右
关键词:2011 年中国高端别墅专利作品

恒达休闲广场

地址:白丽路 203 号
开盘时间:4 月 16 日
关键词:11 号线旁一站式主题广场

好世皇马苑

地址:嘉定康丰路 28 弄(近崇文路)
开盘时间:4 月初
关键词:小户型,地铁沿线,科技住宅

中星翠堤尚郡

地址:曹安公路 2688 号
开盘时间:4 月底
关键词:水景地产,地铁沿线,打折优惠

佘山东郡三期

地址:松江古楼公路 1269 弄(近嘉松南路)
开盘时间:预计 4 月份

关键词:佘山首席稀缺轨交别墅

大宁瑞仕花园

地址:延长中路 727 弄(沪太路口)
开盘时间:预计 4 月
关键词:内中环、建筑部“双 A”认证

青年城

地址:沪松公路 1519 号
开盘时间:预计 4 月
关键词:4.8 米挑高、9 号线地铁上盖

上海主角

地址:柳州路 399 号

开盘时间:4 月
关键词:5.55 米层高极致挑高办公空间

景瑞美兰湖领域

地址:宝山罗店北欧新镇罗芬路 98 弄
开盘时间:4 月
关键词:特色别墅,景观居所,打折优惠

上置绿洲香岛原墅

地址:宝山美兰湖美丰路 88 号
开盘时间:4 月
关键词:宜居生态地产,景观居所