

楼市“限”字当头 供应进入 “数九”天

地产评论员 金喆 王嘉辰

2012年,上海楼市开局遇冷。推盘量创新低、库存量达新高,开发商观望,购房者等待。

随着2011年的需求因为年底的降价消耗殆尽,新年伊始,上海楼市的供应量也跌入低谷。近期,《新民楼市》通过深入全市内、中、外环等各区域调查发现,2012年楼市仍然受限购影响,供应很不“给力”,楼市或将进入“数九”季节。

内环内

◎观点

不会改变供应节奏

姚磊 绿城黄浦湾营销策划部经理

2012年,黄浦滨江板块不会出现更多的新供应。而我们项目在打造之初就以区域标杆自居,针对的是高端客群。前几次推盘,也是按照工程进度进行,并没有受到周边楼盘的影响,这种推盘的节奏将延续下去。

内中环 中外环

◎观点

根据客户制定推盘策略

李亮 新城碧翠营销经理

我们项目所处的地块在森兰绿地旁,长期规划向好,引来了周围较多开发商的进驻。因此,制定营销策略也将比较慎重,但新城碧翠和周边项目的主力客户还是较有差异,我们会根据客户的特点制定推盘策略。

外环外

小户型不会受到大冲击

蒋进文 天居玲珑湾销售副经理

限购后,市场成交主力以小户型刚需房为主,因此我认为这类项目受到市场波动较小。从我们项目周边的销售情况来看,成交非常活跃,而且天居玲珑湾的户型选择有很多,产品性价比之高可说是整个嘉定区域排名第一的楼盘。

黄浦滨江板块零供应

据了解,今年供应量减少的可能性较大,而寸土寸金的内环内资源更是稀缺。根据新浪乐居提供的数据显示,截至2011年11月30日,预计2012年将入

◎重点项目

黄浦滨江板块在2012年可能出现零供应的尴尬。据悉,位于该板块内的绿城黄浦湾已于2011年7月30日推出其一期最后两栋楼,销售人员表示:

市的内环内项目仅有四个。相比2011年的全年14个,下滑72%。由于内环内项目在售产品的土地成本较高,因此,大部分项目为大户型豪宅,总价较高,

推盘进度较为缓慢。

业内专家表示:“今年的豪宅市场不容乐观,不排除在年末,会有一些项目放慢节奏,延期至后年推盘的可能。”

新江湾撑起半壁江山

据新浪乐居发布的数据显示,截至2011年11月30日,2012年中环有12个项目新开或者加推。中内环面临的情况和内环内比较相像,土地供应较

◎重点项目

新浪数据统计,杨浦区预计有8个项目将在明年开盘,其中有6个属于新江湾板块,包括中建大公馆、建发江湾萃、银亿领墅等。另外,外高桥板块预期会有开盘或新推动作的有仁恒森

少,价格居高不下,所以推盘进度缓慢。同时,由于今年豪宅市场的冷清,中外环也存积着不少去年延迟开盘的豪宅项目。

德佑地产研究部主任陆骑

栋楼,只待房源售罄,开发商并不做新推打算。滨江板块另一幅地块由北京泛海集团摘得,地块原址仍处于拆迁阶段,今年也将不会推盘。

麟表示,位于中外环的新江湾和外高桥板块由于规划的利好,未来可能会有长期的持续性推盘,中环会受到这两个板块的影响,供应量可能会大于预期数字。

集中放量要等下半年

外环外普通住宅供应量预计将在2012年呈小幅增长趋势。根据汉宇地产提供的数据显示:2012年,外环外普通住宅推盘量预计为700万平方米,相比去年总体推盘量,涨幅约为

◎重点项目

春节是传统的供应淡季,但仍有一些开发商选择“逆势而开”,部分放量市场。上周,笔者走访嘉定板块部分区域,发现这里的开盘情况在冷淡的2011年末,显得颇为热闹。万科

5%—6%左右。从供需关系来看,2011年普通住宅供求比为1:0.71,而在2012年,供求关系则将更加趋于缓和。在调控之下,刚需楼盘的“以价换量”策略依然将是很多开发商的选择。

金色领域率先开盘,主打小户型。而据笔者了解,离万科项目不远的天居玲珑湾也将于一季度推出普通住宅项目,主力户型为60平方米起的小户型产品。在项目现场,已经能看到摆

汉宇地产分析师则表示,虽然外围区域还会继续放量,但开发商可能会出现“缓开工、拖进度”等现象,预计2012年普通住宅集中供应更有可能出现在下半年。

放出的户型图,据现场工作人员透露,因为前期开盘的别墅产品受到了不少客户的认可,因此在普通住宅项目还未推之前就有不少老客户表示很有兴趣。

【年初新增供应】

凯德嘉博名邸

板块:浦东塘桥

开盘时间:预计2月初

物业类型:公寓

特色:紧靠内环,周边生活配套设施齐全。

青浦珠光苑

板块:青浦朱家角

开盘时间:预计2月中旬

物业类型:公寓、别墅

特色:传统江南院落式结构。

金地艺境

板块:宝山上大

开盘时间:预计1月中旬

物业类型:Lof

特色:2011年最热楼盘之一的延伸产品,地段潜力价值巨大。

新里威廉公馆

板块:嘉定南翔

开盘时间:预计2月初

物业类型:公寓

特色:滨湖景观社区。

天居玲珑湾

板块:嘉定新城

开盘时间:预计2月中旬

物业类型:公寓

特色:11000平方米天然水系与7大主题景观园林融合。

嘉实上城名都

板块:嘉定安亭

开盘时间:预计2月底

物业类型:公寓

特色:大型商业综合体——“嘉实广场”在建设中,各生活业态一应俱全。

临港泥城苑

板块:浦东临港新城

开盘时间:预计2月初

物业类型:公寓

特色:上海低速磁悬浮贯穿镇区,交通便捷。