

刚需、改善一个都不能少

价值楼盘十月争红

地产评论员 冯燕

供应的释放、产品的多样性,促成了成交量的增加,而这对于即将到来的10月楼市来说,无疑是一剂“强心剂”。

高性价比刚需项目受青睐

于上周末入市的13个项目中,除别墅有两个项目外,其余11个公寓项目中,仅有三个楼盘的预计推盘价在2万元/平方米以上,刚需项目依旧是楼市供应的主力。

位于浦东新区的东方御水湾,目前推出50套房源,88平方米三房享87折优惠,136平方米复式大三房(原价400万元左右)享总价直减70万元优惠。

另据数据显示,上周上海商品房住宅成交量达1461套,环比上涨23.6%。在单个项目成交方面,远洋香奈的成交套数位居第二,成交均价达16712元/平方米。远洋香奈推出的88平方米2房、108平方米3房和135平方米3房受到市场青睐。

同样销量不俗的是位于浦东航头板块的金地艺华年,主推90平方米3房。据了

解,9月22日金地艺华年开盘当天,96套房源去化70余套,成绩斐然。

刚需产品降价无疑具有成交优势,而对于刚需客群而言,能在有限的面积中实现更多的居住、使用功能的产品,才更具价值。事实上,这样的产品才可以使价格真正降低。

高端楼盘升级引热销

房企不仅押宝刚需,针对不断进入市场的刚改客群,开发商对于产品的供应也有所变化。数据显示,从2012年1月至今,单价在4万元/平方米以上的楼盘成交排行中,徐汇中凯城市之光位列第一。

徐汇中凯城市之光不仅占据徐家汇核心区500米的地段优势,还将受益于徐汇区正在推进的第二次十五年升级计划。除了地段优势,徐汇中凯城市之光还拥有市中心稀有的2200平方米水景社区,其严谨的产品力打造和舒适的户型设计,均以满足高端改善型客户的置业要求为目标。

徐汇城市之光的热销正如汉宇地产市场研究部经理付伟所言,“目前,大多数品牌都会将营销重点放在两方面:一是产品设计,从规划布局、建筑、园林,再到室内设计都是精益求精,并追求特色;二是客户体验。”

业内人士表示,上海高端住宅的开发也在经历从地段决胜论到地段品质兼容论的升级。

中心城区LOFT稀缺取胜

除了如徐汇中凯城市之光、祥生御江湾这样的中高端住宅类产品,在中心城区推出的LOFT房源也依托其稀缺特质,赢得市场认可。

以位于北外滩地段的中信虹港名庭为例,据相关信息显示,其在售的3号楼Loft房源,面积约50平方米,3.2米层高总价100万元,4.5米层高总价145万元左右,最低总价96万元起。

与其它商住产品的郊外特质不同,中信虹港名庭距上海外滩仅1.5公里,到浦东陆家嘴中央商务区仅5分钟车程,地块优势突出,由此也决定其稀缺的市场价值。

而据锦和投资集团品牌总监沙立松称,就目前能得到的信息来看,一方面,开发企业加大了公寓产品的供应力度;另一方面,近期商业、办公项目上市量也比较集中。9月至今共有31张预售证批出,上市量高达25万平方米。开发企业或主动或被动加大商业项目的开发上市量,以回笼资金,分散经营风险。

相关链接

200家房企亮相房展会

随着楼市调控政策的持续深入,房企将有何动向?将于10月3日至6日在上海展览中心举办的“十一假日楼市房展会”或许能帮助购房者了解和获得最新楼市资讯以及房价走势。

据了解,共有200家左右知名房地产开发企业和代理企业前来参展。恒大、万科、农工商、远洋、保利、三湘股份、长甲地产、同润集团、鹏欣集团、绿地集团、同策房产等都展示其最新开发或代理的房地产项目。

在本次展会中还推出了大量的商业综合项目,并特设了恒大、同策专馆,参展楼盘覆盖了上海市十几个区和江苏、浙江等毗邻上海的周边地区。并有海外房地产销售企业推出了众多海外楼盘。

从行政区域上来看,一直在积极推盘的嘉定、宝山、浦东新区是参展项目最多的区域,预计会有多个从未开过盘的新项目在房展会上亮相,全新盘中依旧以外环外项目为主,内环内无全新盘参加本次房展会。

红盘解读

90平方米小三房走俏

9月22日,位于航头的金地艺华年在诸多买家期待下开盘,首批即推出市场热追的精装小户型褐石90公馆,仅周末即去化七成以上,也显现了市场对这类产品的饥渴需求。



21世纪不动产上海区域分析师黄河滔介绍,由于目前上市项目大多数是两年前开发商高价拿的地,因此开发商更偏好设计成大户型,剩余的一些小户型也在今年早些时候被消化掉,因此现在小户型面临“房荒”。

90平方米也做到三房

笔者现场了解到,很多购房者选择下单金地艺华年,是因为该楼盘总价控制在150万元左右,首付只需要50万元。在如此低的总价内,艺华年做到了90平方米三房的户型设计。

金地艺华年负责人告诉笔者:“在上海很少有精装小三房,像艺华年这样总高只有8层的精装90平方米三房,在上海更是绝无仅有。”

一位购房者表示:“想买小三房,因为目前太太已经怀孕,买了小三房,即使以后多了孩子,在10年内也不用换房。”

第一居所赢得客户

笔者在金地艺华年开盘现场了解到,

一些购房者是从浦西赶过来看房的上班族。由于今年杨高南路延伸段林海公路今年已经开通,加上16号线年底开通,因此受到双重利好的航头板块成为市中心上班族买房的重点考察对象。

以金地艺华年的地理位置为例,从项目所在地航头出发,走林海公路杨高南路,沿浦浦大桥30分钟可直达淮海中路,完全可以成为上班族的第一居所。

500米商业街韵味十足

金地艺华年在项目上升级了去年在“艺境”项目大获成功的褐石风格,同时将金地招牌式的物业管理带到了艺华年项目。这也是购房者下单金地艺华年的一个重要原因。

笔者在楼盘现场看到,金地艺华年500米的褐石风情商业街已经完全成型,这条韵味十足的商业街,完全复原了美国波士顿优雅的美式中产阶级生活圈,无论是床上悬挂的彩旗、还是门外的铁艺桌椅、或是魅惑十足的风情酒吧,都呈现出宁静而优雅的环境氛围。

地铁大盘一天狂销百套

上周末,远洋·香奈现场人头攒动。在远洋·香奈项目认筹特惠期即将结束之时,再次迎来了百组客户大看房的高潮。许多客户表示是从上海各个区特意赶来,以享受项目的三重优惠。



在十一房展会期间,远洋·香奈将设立展台,并推出数套国庆特别定制特惠房源,让与特惠周失之交臂的客户不再扼腕。

未来价值因“轨”而变

作为远洋集团在宝山的又一重要作品,远洋香奈项目距地铁1号线富锦路站仅200米的距离,步行时间3-5分钟。这也成为其最重要的卖点之一。

“有1号线,去哪里都方便。如果是自驾的话,十多分钟到宝山核心商圈,半个小时到人民广场,也不远。”看房现场的陆先生如是说。

轨交1号线作为上海的黄金快线,地铁站站点的土地价值日益提升。而富锦路站作为一号线的首发站,价值洼地成长空间巨大。远洋·香奈作为离富锦路最近的一个品质大盘,自然得益匪浅。

公寓价格“墅”质生活

远洋·香奈由20栋18层建筑组成,85-135平方米左右的灵动户型,满足客户的不同需求,为他们提供舒适的居住

体验。超越常规住宅项目的3米层高,户型的面宽基本在4米或4米2左右,客厅、卧室面宽的尺度舒适,整个空间也更加高挑开阔。此外,整个项目容积率仅为2.0,拥有50-100米大栋距。

远洋·香奈作为精品公寓,特别聘任远洋国际顶尖建筑大师,以法式独栋别墅的规划标准进行打造。

品质大盘君临北上海

北上海一直缺少品质大盘,远洋·香奈的出现,弥补了这一缺憾。除了产品本身的品质之外,远洋·香奈还拥有优美的自然环境,与丰富的商业配套。

规划500亩宝山核心绿地绿龙公园,就如同远洋·香奈的后花园;社区商业风情街,为整个社区提供了家门口的便利;规划中的幼儿园、小学,保证教育资源的充足;坐拥10分钟地铁生活圈,可以尽情享受宝山万达广场等一系列的购物中心商配;地铁之外,更有南北高架直通人民广场,出行模式方便多样。