

新购房时代首次年终考 上海楼市交出漂亮答卷

2012 年不仅不是末日,还是一个新生。调控之下,投机性需求释出,房地产行业回归居住本质,在经历了行业的黄金十年后,楼市开始走向新的发展时期,房地产行业的白银时代开启。而经过这一年市场的波折起伏,自住需求把产品品质拉上新的台阶,楼盘内在含金量出现质变,房企开始脱离行业的整体拉高,开始寻求真正的发展,面对新购房时代的首次年终考,上海楼市交出漂亮答卷。

产品创新

在真实的居住需求成为市场成交主力的新购房时代,处于去库存压力下的房企,除了降价优惠,创新产品,以契合市场需求,增加产品附加值成为决胜市场的关键因素之一。

数据显示,在联排别墅成交中,两河流域自面市以来入围三甲已成为常事。不仅有将地下室变成“地上室”的双首层设计,分析人士表示,两河流域的半地下空间的赠送面积将近百分之百,对于三代同堂,或对居住面积有较高要求的业主而言很有吸引力。

11 月,朗诗未来树推出 61 平方米 2 房,79 平方米 3 房,均价 13300 元 / 平方米左右。开盘总数 455 套,迅速去化 350 套。项目 82 平方米左右面积打造出精致 3 房,小面积实现大空间,总价恰好适合刚需阶层。

今年,宝华盛世花园凭借对市场的准确把握和高性价比公寓,成为北上海最具人气的高品质楼盘。不仅有四重大礼吸引购房者,宝华盛世花园阳台、露台、飘窗附赠面积达到 20% 左右,这也是同区域其他楼盘所不能及。

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。

此外,三湘海尚凭借其科技地产特质,拥有了很好

的市场表现;而地处古北南路与红松东路交汇处的古北大成公馆,则利用稀缺地段、稀缺河景、双大堂设计以及少见的星级酒店式设计成为古北国际社区的典藏之作。

营销创新

对于房地产而言,酒香不怕巷子深并没有十足的道理。为了争取更多市场份额,除了降价优惠,产品营销创新也成为房企的成功利器。

位于陕西北路澳门路口长寿路商圈的陕西北路 1688,自其入市以来,取得了良好的市场口碑及销售业绩,整体去化已经超过 60%。

内环内、250—300 万元的小户型、低总价、高附加值的稀缺产品,简单有力的标志使陕西北路成为刚需市中心置业的必然选择之一。

3 月的市场,一条消息备受关注。位于闸北的明园森林都市三期涵翠苑,购房送奔驰车一辆,价值约 30 万元。

彼时,紧邻大宁国际社区的明园涵翠苑出售 89 平方米 2 房,148 平方米 3 房,均价约 33000 元 / 平方米左右。自身条件已足够有吸引力,而“买房送奔驰”则让其更成为焦点。

正如业内人士所言,打折是做减法,而送名车是做加法,开发商自由度大,也能迎合消费者心理,很“抓眼球”。

而在十月,位于江苏启东市中心的中邦上海城首开“名悦”公寓,更是用超乎想象的营销创新吸引上海人奔赴启东看房,赚足市场眼球。

中邦上海城在启东市中心打造了一个百万方升级版联洋社区,项目特向业主推出十九大特惠计划,从衣、食、住、行到健康咨询、财富管理、就业创业难题,开发商都提供了详尽的解决方案。

模式创新

中国房地产行业“黄金十年”悄然结束,这意味着,整个中国楼市将告别“野蛮生长”。2012 年,更加激烈的行业竞争已经开始。而在此背景下,房企积极转型,不断创新,探求新的发展模式成为必然。

2012 年,楼市“下半场”大幕已然拉开,品牌房企首当其冲。9 月 7 日,万科总裁郁亮在杭州宣布,“限购导致北京等地不少人士无法购房,我们在境外盖房卖给国内的人,已成立香港海外事业部,此后还将在美国开展业务设立部门。”

在完成一系列的项目股权转让后,绿城表示未来将告别纯高端地产发展模式,积极向养老、旅游多元化模式转型。未来一段时期,绿城的发展战略,将由高负债率发展模式,向以风险控制为主的稳健经营模式转变。创新对于房地产行业的驱动力日益显现。

2012 / 上 / 海 / 楼 / 市 / 总 / 评 / 榜

年度楼盘

※2012 高端住宅榜※

华侨城苏河湾、徐汇·中凯城市之光、金地天境
复地御西郊、古北大成公馆、银河丽湾

※2012 生态宜居榜※

证大西镇、华丰格兰郡、农工商·恒海国际花园
绿地 21 新城、春申景城

※2012 价值潜力榜※

陕西北路 1688、领秀常德、国盛中心
天汇广场、旭辉浦江国际

2013 最具潜力综合体
佳程广场

※2012 人气热销榜※

印象春城莫奈庄园、中建溪岸澜庭、绿地香颂
宝华盛世花园、金地艺华年、绿地威廉公馆、旭辉华庭、银河湾

行业领袖

复地集团上海总部总经理 蒋建军

华光集团董事长 钱菊生

华东中建地产副总经理 丁颖

上海中凯房地产开发管理有限公司董事长 许仰东

易居中国大上海事业总部执行总经理 孙华良

宝华集团副总裁 杨健

明园集团总裁 凌菲菲

三湘股份有限公司副总经理 张涛

上海万科营销管理中心总经理 周海峰

上海万科营销管理中心副总经理 鲍磊

徐汇·中凯城市之光项目总经理 黄成林

上海雅戈尔置业总经理 钱平

农工商房地产集团第一事业部总经理 周水祥

嘉华(中国)投资有限公司副董事 谷文胜

上海绿城玫瑰园执行总经理 翁卫

中华企业股份有限公司市场部经理 戴正芳

绿地集团营销管理部常务副总经理 魏宪忠

上海九龙仓营销总监 陈琼

智富集团战略企划中心总经理 王宇

(以上排名不分先后)