

中高端买家冲刺入市

在刚需与改善型需求升温带动下,2月份,上海楼市延续了去年暖冬行情的成交势头。作为传统销售淡季1、2月份,开发商转而主推中高端楼盘,并且取得了不错的销售成果。

数据显示,截至2月26日,全市一手房成交面积45.6万平方米,即使包含了春节假期在内,也大大超过去年2月份40万平方米。虽然供应量环比明显萎缩,但以瑞虹新城、万源城、中海紫御豪庭、雅戈尔长风8号在内的高端新盘接连热销,对于成交量起到支撑作用。而2月份中高端买家以冲刺架势纷纷急于入市,与调控政策收紧的预期密不可分。

据汉字地产市场研究部新房监测数据显示,截至2月26日,本月雅戈尔长风8号累计签约72套,成交均价42869元/平方米;中海紫御豪庭累计签约57套,成交均价40727元/平方米。分别位列2月份商品住宅销售榜第二位和第四位。

汉字地产市场研究部付伟表示,改善型自住需求量在节后持续升温,市中心及中高端项目的供应量较少,供需失衡作用下加大了他们入市的迫切性,成交也相对集中。

付伟认为,导致中高端楼盘走热的另一主要原因,是“国五条”出台后,房价上涨预期未能立刻改变,市场对于二套房房贷政策收紧的传言又频繁出现,像一剂强心针让部分敏感的购房者闻风而动,纷纷赶在政策出台前搭上预期的“末班车”。



自住豪宅购买力旺盛

地产评论员 洪潇

◎数字 | 151 套

2012年全年,10万元/平方米以上的天价豪宅共成交151套,较2011年增加41套,同时也创下2006年以来的最高。同策咨询研究中心总监张宏伟称,在楼市“史上最严厉”的调控市场背景下,天价豪宅逆袭实现成交量大幅上涨,表现出富裕阶层尤其是富豪阶层对于天价豪宅的增值及保值属性的认同感。

位于浦东三林板块的尚东鼎,是目前世博区域内唯一的纯别墅项目,去年年末销售业绩飞升。

“淡季不淡”是该项目销售总监成晓红的总结,地称,中高端市场沉寂1年多后,一直在观望的购买力正逐渐爆发。目前的购房者基本都是买来自住,也有小部分购房者是出于优化资产组合的目的;调控前在中高端楼盘案场常见的炒房客已几乎绝迹。

位于江湾镇核心区域的高端楼盘九龙仓玺园负责人也表示,08年金融危机后,豪宅市场因价位门槛高,投资性购房已经大幅减少,在调控之后,目前豪宅市场上更是很难看到投资购房者了。

成晓红介绍,楼盘目前的自住型购房者以附近区域内人群和区域外改善需求为主,江浙地区符合限购条件的客户也占一部分。

在楼市有过所谓“逃离北上广”的经历后,财富阶层开始率先向一线城市回流。在上海的中高端楼盘,这样的购房者逐渐增多,就在上周末,成晓红还接待了一位济南赶来的顾客,当日成交了一套联排别墅。

莱坊中国日前发布的《2012年财富报告》提到全球豪宅物业购买者主要来源时称,来自中国、俄罗斯、中东、拉美的经济高速增长城市,一直位居居业顾问名单的榜首。中国同时位列全球第二居所主要购买者排行榜前十。

莱坊总结超过4,000名个人平均资产过亿美元人士的意见得出,中国在最受高资产人士欢迎的第二居所地中排名第五位。作为全球领先的工业和金融中心、全国主要财富聚集地,莱坊预计10年内上海将成为全球重要性上升最快的城市之一,为各地高资产人士所认同。

2013 豪宅走向判断

1. “国五条”有限影响市场预期

德佑地产数据显示,1月以来拿到预售许可证的住宅总预售面积40.7万平方米,其中均价在40000元/平方米的中高端住宅总预售面积11.4万平方米,对比去年同期2.9万平方米增加明显,由此可见,开发商对中高端市场预期的改变。

■观点

国五条出台后地方细则出台前,3月中高端楼盘的上市量或将出现一个短暂的缩水期,但对面向中高端自住改善型购房者的楼盘来说,市场稳中向好的整体预期并未改变。搜房网分析师称,在政策明朗之际,改善自住需求会有比较明显的入市态势,届时,改善型物业开盘量将大幅提升。

2. 两年后豪宅供不应求

同策咨询研究中心数据显示,截至2月22日“国五条”出台当日,全市中高端楼盘可售量达596.45万平方米、25044套,分别占全市商品住宅存量的57%和39%。

■观点

由于前两年楼市过热中新建了大量豪宅项目,所以目前豪宅市场需求尽管出现经济增长带来的自然上升,但今年不会有过热的表现,价格也因供应相对充足而仍在低位。但克而瑞上海机构研究总监薛建雄指出,2012年以来新增商品住宅用地和开工量的大幅减少到300万平方米左右,之前几年开工的存量在今明两年消化后,豪宅市场或将出现供不应求局面。



27期《地产品》邀您关注——

尴尬日月光

■日月光购物中心餐饮店铺火爆异常,而百货服饰类却异常“遇冷”,呈现冷热分化的两极态势,其对日月光伯爵居项目的写字楼和酒店公寓部分的出租和出售并没有起到应有的拉动作用。

写字楼供销腰斩

■坐落于上海核心商务区内的甲级写字楼,即便租金逐年上涨,但空置率依旧维持低位。然而销售型高端写字楼,去年由于供应量下降,整购减少等因素,价格虽然有所上浮,但成交量却同比下降近40%。



地铁沿线
机场书店
东方书报亭
各大便利店等有售

订购咨询热线:
021-54048951

新浪官方微博:
Classic地产品