楼市 甲午风云 分化

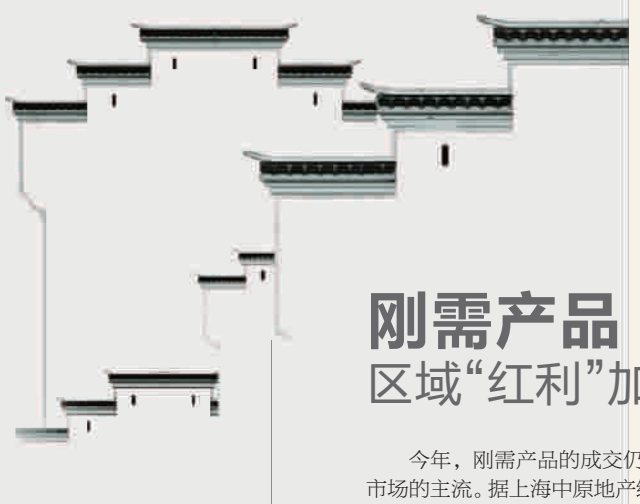
回顾今年的楼市，虽然整体处于调整期，但随着第四季度各项利好政策的出台，促进了首次改善置业需求的释放，打破了市场观望的僵局。另外，从产品本身而言，房企可谓出尽法宝、顺势加推，从而进一步拉动成交，造成年末“翘尾”行情。

◎地产评论员 蔡琦雯

受益政策需求放量
优势项目主导成交

人气楼盘 2014上海楼市年度

保利翡丽公馆
湖畔天下·萃贤居
朗诗未来街区
申亚书香水岸
新虹桥首府



刚需产品
区域“红利”加分

今年，刚需产品的成交仍然是住宅市场的主流。据上海中原地产统计，截至12月18日，今年以来，上海新建商品住宅成交中，均价在2.5万元/平方米以下的产品成交了554.7万平方米，占全市成交61.9%，市场份额过半。

“从今年刚需产品的表现来看，较多产品都抢占了‘红利’。”中原地产研究咨询部总监宋会雍表示，对于刚需购房者而言，除了对价格较敏感外，出于几年后还需要置换的需求，更看重产品是否好“出手”，因此较注重产品的未来升值空间。

所谓“红利”，多为轨交、规划、区域配套升级等带来的利好。德佑地产分析师赵葆根表示，轨交站点附近以及“大虹桥”、“迪士尼”等辐射板块成交最为突出。

的确，以成交量排名前十的惠南板块、周康板块为例，轨交“红利”不可小觑。

在周浦某二手房中介公司，黄姓中介告诉笔者：“周浦今年新房和二手房的成交都较去年大有增加，主要是因为轨交16号线的开通使得交通便利。另外，规划中的轨交18号线也将通过周浦，这给该区域都带来利好预期。”

11月底，阳光城·丽景湾项目开盘，当天推出的首批公寓房源便基本售罄。业内人士指出，项目选址迪士尼板块，升值空间较大。

位于青浦的某楼盘开发商便直言：“升值潜力大小对于刚需项目而言尤为重要。以青浦为例，位于大虹桥辐射区。而今年国家会展中心的开展，也给徐泾的楼盘带来了更多的关注。”

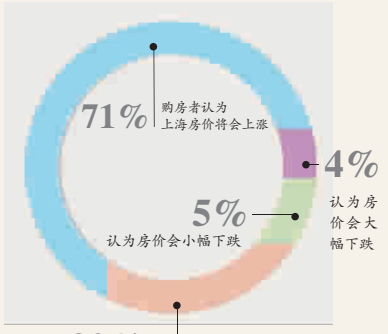
【链接】

轨交14号线

8月10日，轨交14号线走完环评程序，按预计工期，有望于2020年底通车运行。该线路途经嘉定区、普陀区、静安区、黄浦区、浦东新区。

【调查】

11月底央行降息后 超七成购房者看涨房价



数据来源：上海搜房网

改善型产品
需求释放促成交

“9月底，央行出台关于房贷放松的新政；11月底，上海开始执行新的普通住房标准；另外，央行还下调了金融机构人民币贷款和存款基准利率。正是这一系列的政策调整带来了年底楼市的回暖行情，而其中，改善型客户最为受益，这一部分需求得到了较大的释放。”绿城兰园项目策划总监王畅指出，从国庆以来，到项目现场看房的改善型客户明显增多，并且项目几次推盘都取得热销。

据上海中原地产统计，从10月起，成交均价在2.5万元/平方米至4万元/平方米的改善型产品的成交量，占全市总产品的比重有明显提高。10月起的每个月，改善型产品成交占比均超过20%，而前9个月仅有3月份超过了20%，其余8个月仅在18%左右。

“今年10月起，楼市回暖明显，购房者对市场预期转好，加快了入市步伐。”宋会雍认为，以首次改善为主的客户对于价格较为敏感，而放松首套房的认定后，此类群体的购房成本大大降低，因此入市欲望会有较大提升。

的确，从搜房网最新的一份购房者意愿调查显示，有超过7成的购房者认为上海房价将会上涨，并且会加快入市步伐，这较此前调查中仅有4成购房者看涨房价明显增多。

“年底楼市‘翘尾’几乎已成定局，这主要是由于购房者信心恢复了，大量的改善型需求重新入市。”浦江华侨城项目助理总监陆渊指出，以浦江华侨城为例，作为改善型产品，项目进入第四季度以来，销售情况非常好，人气也一度较旺。

上周末，在浦东某楼盘现场，笔者看到有众多购房者在现场咨询，据悉该项目主推120平方米左右的3房产品。“有这么旺的‘人气’，产品不愁卖。”售楼员如是说。

轻豪宅
平价高质受追捧

【购房者说】

“当初买婚房预算不高，只能买小房企开发的楼盘，物业服务太差了，小区居住氛围也不好，这回我一定要买品牌房企的楼盘。”

“我经常请朋友来家里小聚，因此一定要选择周边配套成熟、繁华热闹的地段居住，并且要有档次，这样才有面子。”

“想选个价格不太高，但要很有格调，最好小区能有文化气息的房子。”

“从今年市场推盘的特征来看，‘轻豪宅’可以说备受购房者欢迎。”知名房地产专家蔡为民指出，这种“轻豪宅”的特征很明显，即在产品品质上做加法，在总价上做减法。

蔡为民认为，上海的中高端住宅在经历了多个阶段的发展和演化后，如今对于豪宅的定义及其客群的定位也渐渐发生了变化。从曾经的独栋、大平层，到如今的MINI墅、奢装小公寓等，豪宅产品格局正在不断变迁。如今，低总价、高享受的精细化轻奢小豪宅正在市场上掀起一阵追捧热潮。

“如今中端置业者有个共性，即在价格上不求最贵，但求适宜。而在产品上，则要有面子更要有里子。”宋会雍认为，具备这种产品优势的轻豪宅拥有更多拥趸。

以位于松江泗泾的保利翡丽公馆为例，正是因其旨在打造“首席轻奢小豪宅之标杆作品”，才造就热销的成绩。项目在建筑方面，采用新古典建筑风格、法式风格中轴景观体系；在“软装”上，采用国际一线品牌精装设计。“我们的精装品质和生活配套完全是以豪宅标准打造的，但有着普通住宅的实惠价格，因此有很强的吸引力。”项目负责人表示。

朗诗地产上海公司营销总监梁辉也认为，高品质与亲民的价格是轻豪宅的必备条件。其受众有一定的经济实力，而对于居住空间功能性和个性化又有着强烈的诉求。

同样地，在康桥板块已经有10年的开发经验的上海中邦房地产公司，也在近期推出中邦大都会项目，据悉，该项目结合时尚、艺术、便捷的现代化元素，造就了全新的海派生活，提供了一个“艺术创想家”的空间。

中邦大都会项目售楼员告诉笔者：“购房者在看完样板间后，都赞不绝口，尤其是年轻的购房者。”