

2019上海楼市年中报告

平稳收官 一步到位或成置业新选择

文/孙鑫

上半年即将告一段落,上海楼市成交呈现先反弹后缩量,6月底平稳收官的局面,土拍市场上半年供应量远超去年同期,低溢价率成主旋律,大房企成拿地主力,而从买家心态来看,买房门槛抬高后,买家更为珍惜买房资格,置业时陆续放弃过渡买房的想法,而转向一步到位的置业风向。

量增价稳:改善型需求成主力

2019上半年市场总体呈现平稳态势。具体来看,1月上海楼市尽管处于传统淡季,但基于前期超常规供应,成交依然有不错表现;受农历新年假期影响,2月成交出现季节性调整,上半月成交在低位震荡,但是随着节后工作节奏的恢复,市场成交也出现明显反弹,节后首周成交量恢复到正常流量的6-7成;3月和4月楼市成交延续向上格局,5月呈现缩量态势,6月继续呈现阶梯式回落,但总体稳定。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,上半年市场交易呈现“先反弹,后平稳”的态势,市场交易活跃主要有两个原因:一方面,二手房市场活跃,改善型需求释放,转入新房交易;另一方面,在调控政策下,一些在去年持续观望的买家今年陆续开始进入市场,加之贷款政策利好,刺激了交易市场的活跃。

土地市场:低溢价率成主基调

1-6月上海住宅土拍市场总体平稳,从土地供应量来看,今年上半年纯宅地推出22幅,



图片来源(融创集团官网)

远高于去年的2幅(2018年宅地供应主要集中在下半年),从成交价来看,低溢价率成主旋律,像5月碧桂园19.27亿底价摘闵行宅地,楼板价1.92万元/平方米,而6月备受关注的静安区北高新技术服务业园区N070501单元18-03地块,最终由仁恒以总价34亿元竞得该稀缺地块,成交楼面价为4.9万元/平米,溢价率也仅为4.79%。

从拿地房企来看,主要以央企、国企,以及大型房企为主,像2月份拿地的7家房企中,中海以39.8亿元竞得普陀区中山北社区宅地,位列当月拿地金额榜首,其次是陆家嘴、上实、禹州、光明地产等;5月大华集团42亿拿下宝山大地纯宅地。

买房心态:置业倾向一步到位

回顾上半年上海楼市,买房人心态有所转

变,在当下购房政策下,购房者很珍惜难得的“买房资格”,加之贷款政策合理,置业效率提高,一步到位成为上半年楼市置业新风向;改善型需求的置业者往往更倾向一步到位,在对地段的选择上也会首先环线内配套、交通优良的项目;首次置业者也摒弃了以往“由小变大、慢慢更迭,过渡买房”的传统观念,会利用好买房资格,直接买个大型。

如果一开始直接买个大型,就不用额外花时间和精力,到处看房、繁琐签约、贷款、装修……易居研究院智库中心研究总监严跃进认为:过渡成本越来越高,珍惜买房资格、贷款政策,买房就一步到位,越来越多的首次置业者倾向一步到位买房,而最近位于真如板块,正在热销的高尚领域项目就出现了四房大户型一经面市就几近抢空的景象。

新闻链接

中房协:住房高质量发展研讨会圆满落幕

“高质量”已然成为社会、各产业,包括房地产未来发展的主题词。6月19日,由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心主办,星河湾集团协办,中国房地产业协会产学研分会承办的住房高质量发展研讨会暨走进广厦奖杯标杆项目(企业)于广州落幕。本次盛会,以“住房高质量发展”为题,进行了深入的探讨和交流。

中国房地产业协会会长冯俊表示,房地产高质量发展,不仅仅是房子要盖好,市场环境也非常重要。他提出,市场供求的短期平衡并不代表长期的平衡,局部平衡并不代表全局平衡,市场的平衡并不代表人民生活需要被满足。保障人们居住权利是保障人权基本的要素,满足全体人民的长期好生活的需要,是考虑市场发展关系的一个重要方面。

星河湾集团联席董事长吴惠珍指出,“时代在发展,社会在进步,大众追求更加美好的生活,市场需要高品质的产品,企业需要高质量的发展。这是时代发展的趋势,也是行业达成的共识。”以“高品质”为核心发展理念的星河湾,不断探索和实践,推行“星河湾4.0”高品质标准,满足市场住房高质量需求。

老记看盘 高·尚领域

真如副中心崛起 区域价值凸显

第一地产 严东彦

买房的黄金定律是“地段、地段、地段”,在上海,“地段”正在被前所未有的城市更新、大刀阔斧的开发建设所颠覆,推陈出新。今天看到的真如,这个上海的西大门自2007年9月17日,《上海市真如城市副中心规划方案》获批后迎来了历史性转变。按照规划,整个真如城市副中心商业区着重体现生态商务的理念,提倡生态环保,坚持可持续发展,植入“立体城市”理念,把商业,居家,休闲,娱乐文化融为一体,到2020年,真如城市副中心将华丽转身“上海新中心”。

如今,真如三大标志性项目长江实业的高尚领域、星浩资本的星光耀、绿地的天汇广场已经投入运营,真如城市副中心已然形成。

城市副中心梦想终成真

和讯网 李琛



项目总体效果图

曾经,铜川路水产批发市场、曹杨路水果批发市场,环境脏乱差;武宁路曹杨路至中山北路,每当早晚高峰,拥堵的道路可是“急煞”每一位上班族……

伴随香港知名地产开发商“长江实业”正式启动高·尚领域项目开发,真如板块迎来转机——铜川路水产批发市场、曹杨路水果批发市场相继搬离,区域环境得到质的改善;地铁11号线率先开通,贯穿东西上海的地铁十四号线也正紧张施工中,双轨道立体交通

而高尚领域所处曹杨路铜川路交界,享双轨地铁上盖优势,连接上海西站及虹桥国际交通枢纽,紧扣城市发展黄金线。

高·尚领域集高尚住宅、旗舰商场、星级酒店及地标写字楼于一体,汇集购物休闲、时尚优活、金融服务及文化艺术等四大生活领域。项目总建筑面积逾117万平方米,其中商业建筑面积约22万平方米。整个综合体停车位逾4000个。

作为目前上海中环内在建的超大规模城市综合体,未来上海西北部乃至沪西瞩目地标,高·尚领域将是普陀区推进区域产业结构调整、提升城区功能的重要载体之一。真如副中心正在成为上海西部地段的价值新高地。



“领寓”效果图

已现雏形,地面交通大动脉武宁路还将继续升级,一个西上海立体交通枢纽将呈现在世人面前。

此外,以高·尚领域为代表,真如板块新增大量办公供应,从专业产品批发型向高端写字楼的楼宇办公经济已经形成。商业方面,高·尚领域将带给真如及西上海全新升级的超大规模商业综合体,加之上海西站也将全面升级,一个新版真如城市副中心即将呈现。

“领寓”户型强化公共区域空间感

中国网 李淳

据现场了解,高·尚领域首次开盘推出多种户型,涵盖2至4房,其中建面约162平方米的四房几近抢售一空,占比最大两房和三房合计去化近半数房源。那么来看一下两房和三房户型特点。

强化公共区域的空间感。无论是建面约82平方米的两房还是102平方米的三房,其客餐厅建筑面积约30平方米,在整个户型总面积上占比最大。此举不仅强化了家庭聚合的氛围,而且给予了来客时户主的“面子”。

光线和通风良好。住宅最重要的是看日照和通风,这点“领寓”的诸多户型均很好地满足了这一指标。如其两房和三房的大部分客厅均朝南,使得南向面宽更宽,同时附加大面积飘窗,提升室内空间感,更多的阳光和空气能进入室内,让居家更健康。

大面积飘窗是一大特色。不仅使得室内外望的视野更广阔,而且窗台可以根据业主的喜好,自由变幻组合成为书桌、休闲座位、聊天空间,乃至阳光衣柜,让卧室平添一个私密小空间,也增加了卧室的变化感和趣味感。

生活方式的打造才是好产品的根本

澎湃 叶莺

一个好的住宅产品,不仅仅只是居住,而更多的是居住带来的生活方式的享受。位于普陀区真如城市副中心核心地段的高尚领域就是这样一个好产品。虽然它品牌出众、产品出众,地理位置出众,但是最吸引笔者的却是它的一系列配套——自带建面约22万平方米旗舰商场“Love@大都会”正在稳步招商中,已入驻并开业的有中国工商银行、全家便利店、开喜古丽清真主题餐厅、美吉姆儿童早教机构等。

事实上,项目还有五大主题分区:中央公园生活区,让生活与花园融为一体。西上海中心广场区,是甲级商厦与星级酒店聚集之地。好莱坞广场区,集精品娱乐焦点,汇集多家影院、美食

城,打造复合型休闲之地;赛斯广场区,是特色餐饮文化之地,由怀旧厂房改建,成为周边现代化建筑的一个亮点;生活艺术广场,由创意艺术基地、现代雕塑与生活品味相关的商业交织在一起。

可以想像,在某个晚上,家中吃完晚饭,散步至社区附近的商场,喝杯咖啡、吃块蛋糕,看看最新的时尚品牌发布。如果时间允许,晚上再来一场电影;孩子们在早教机构释放天性,老人们在绿地吹吹风、话家常……项目周边更有星光耀、天汇广场、品尊国际、巴黎春天、环球港等配套商业,满足日常购物休闲所需,大都会生活样本从高尚领域开始实现。