

# 5月上海高端住宅成交持续放量

文/陆懿婷 孙鑫

进入5月,上海楼市火热成交态势持续放量,继4月累计有47个单价超过10万元/平方米的新盘成交后,5月上海一手高端住宅市场依旧火热态势。碧云尊邸单周成交高达3.5万平方米、前滩东方惠礼单周成交套数逼近300套,高端盘集中签约,拉动了5月第二周楼市整体成交均价走高,让楼市总体成交均价罕见突破七万元关口。

究其原因,一方面前期累积的改善型需求陆续释放,另一方面,高端市场扎堆面市且集中成交成为近期上海楼市快速回暖的主因。值得注意的是,高端住宅短期内的集中成交拉升了全市的成交均价,五月的楼市红火并不意味着楼市全面“入夏”,买家入市依旧需要保持理性。

## 一手高端住宅成交红火 远郊刚需市场去化受限

据克而瑞数据显示,上月上海商品住宅供应量大幅回升至70万平方米,同比微降5%;成交量进一步提升至62万平方米,环比增长66%,同比跌幅则由上月的39%收窄至21%,成交量基本恢复至楼市常态水平。

具体来看,上海在4月份全新面市的新盘有30个,其中位于前滩的东方惠礼表现最为突出,参与摇号认购的客户数量接近供应套数的6倍。在“后宅家时代”,对生活品质有着追求的改善型买家对于住宅有了新需求,格外看重那些社区生活环境良好、配套设施完善、医疗、教育资源丰富的项目,加之受限价政策影响,高端住宅预售价格普遍低于市场预期,因此进一步放大了改善型买家的购买意愿。



图片来源:站酷海洛

事实上,高端住宅在短期内的集中成交,带动了上海新房成交均价的上涨,五月第二周新房成交均价约70793元/平,达到2016年后的历史高点。

从成交套数而言,排在前列的项目遍布普陀、浦东、宝山各区,总体成交表现呈现多点开花格局,随前期供应的大规模提升,五一以来成交亦持续走高。5月4日至5月10日单周成交逼近30万平方米,并出现了5个单周签约过百套的项目,高端住宅市场展现出难得一见的活跃度。

值得注意的是,尽管上海楼市回暖整体好于预期,但各类型住宅产品去化情况冷暖不均,呈现分化格局。以4月份开盘销售项目为例,大部分外环线以外的住宅项目市场表现乏力,远郊刚需市场自2018年下半年开始去化不畅,加之此次潜在刚需客群受今年特殊环境负面影响较大,压力不容小觑。像金山区亭林板块、奉贤区南

桥板块、青浦区青浦镇板块,新开盘项目去化率大都低于30%,后续市场走势不明朗。

## 楼市成交活跃并未“入夏” 市民购房仍需理性对待

在春节后的全行业恢复中,房地产业表现亮眼。由于央行降息、降准、公开市场操作等系列调控手段,目前市场流动性相对充足。LPR利率于4月20日如期下降,有利于引导信贷市场成本下移,全国房贷利率大概率将步入下降通道。此外,政策方面也给与大力支持,在4月颁布的《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》中,提及支持房地产企业合理融资需求,鼓励金融机构加大对旧区改造的融资支持。全国性经济提振措施与地方政府态度相互支撑,有利于稳固市场信心。

与此同时,伴随年中冲刺季

在即,5月房企仍会加紧备货。稳定供应将为成交奠定良好基础,成交同比大概率能够实现由负转正。稳健的市场需求,叠加相对充裕的信贷资金助力,高端住宅市场热度有望惯性延续。受一季度特殊时期影响,各房地产企业在销售业绩、现金流方面压力较大,下半年部分远郊刚需盘或将以价换量,后市或将迎来刚需市场的热度回升。

虽然近期市场延续反弹格局,交易持续发力,但这主要源于一、二月楼市因为特殊时期被按下“暂停键”,使得积累的购房需求延期释放,市场各方都在追回失去的时间,推盘节奏紧锣密鼓,各类优惠政策也频繁亮相。鉴于此,上海中原地产市场分析师卢文曦表示,在政策面没有变化的背景下,成交的短暂活跃并不意味着上海楼市已进入“夏天”,所以面对眼下的一波成交走高行情还需维持一份理性。

## 楼/市/动/态

### 徐汇中环稀缺8层电梯洋房盛大首开——梧桐公馆引爆徐汇楼市价值洼地

作为徐汇2020年首个取得预售证的新盘,徐汇区中环旁的8层电梯洋房梧桐公馆一经推出,便以其超高性价比引发市场强烈关注,项目目前主推118-140平方米的舒适三房,总价仅约880万元起。

据了解,梧桐公馆位于徐汇区长桥板块,较之徐家汇中心、徐汇滨江等板块动辄十几万的均价来说,长桥地区的价格绝对算得上“平易近人”,其未来发展空间值得期待。而梧桐公馆此次推出的舒适性三房均价仅为7.8万元/平方米,在徐汇乃至上海中心城区都可谓“价值洼地”,其稀缺性可见一斑。

值得一提的是,梧桐公馆地处上中路、天等路,该区域老小区居多,区内积攒已久的改善型需求终于得以释放。项目所在徐汇区的教育资源也极为优质——距离上海中学仅1公里,上海实验学校附属小学、华东理工大学附属中学、长桥第二幼儿园等名校环伺,优质教育资源让梧桐公馆成为“最具实用功能,最适合百姓居住”的改善型住宅。

在品质打造上,梧桐公馆也不遗余力,作为徐汇少有的8层电梯洋房,项目打造者“永业集团”为了更舒适的居住体验,采用无机房电梯,让得房率高达约81.5-85%,一楼附有地下室,这一设计在徐汇区可谓非常稀缺。此外,项目155套房源配比了174个车位,基本做到1:1.1。

交通方面,梧桐公馆地处中环线、虹梅路高架,距离轨交15号线(在建中)罗秀路站约650米;生活配套方面,周边沃尔玛、凌云好又多、迪亚天天、联华超市、大华医院等举步可达,上海植物园、华泾公园环伺周边,绿色生态众多,非常适合宜居;小区物业方面,更是委托复欣物业管理,复欣物业是一级资质的物业,在市中心做过很多高档社区管理。

### 以社群化运营空间 构建超维办公生态圈

日前,瑞安房地产旗下INNO创智正式开业一周年。项目位于杨浦新江湾中心商务区,作为打通了甲级写字楼产品标准与联合办公线下商务社交场景的创新办公产品,在过去一年中,INNO创智通过引入社群化运营概念,连接个体之间的社交,同时以“企业推动者”的角色,促进旗下项目企业之间、商户与企业之间的商务合作。截止目前,INNO创智的出租率已达70%。据悉,年初平安好医投资管理有限公司承租了INNO创智B栋,整体租赁面积超2万平方米。除了高标准的硬件打造外,INNO创智更以专业的物管服务以及智慧化数字服务为入驻的企业提供更高效安全的办公环境。

## 从“中兴路一号”到“中兴城”

# 上海中心城区又迎来一座“百万之城”

文/孙鑫

在过去20年,伴随区域改造,上海迎来一轮城市更新,尤其是在中心城区,曾经的旧里弄石库门、棚户区 and 老旧街道,早已蝶变展露出美丽容颜。从1999年开工建设、不惜工本拆迁,邀请旧房改造专家本杰明伍德打造出的上海名片——新天地,到历经十余年周期打造的百万方市中心造城项目如中远两湾城、瑞虹新城……在城市开发的进程中,一方面,海派人文地貌得以保存延续,另一方面,具有时代感的创新改造也提升了区内居民的生活方式。

2020年,上海中心城区开发又迎来一次“大更新”。随着老闸北并入新静安,区域人文地貌也将走出繁荣复兴的新境界,而这一次敢于扛起城区焕新大旗的是上海万科,是“中兴路一号 Oriental One”。据了解,“中兴路一号 Oriental One”占据静安内环内稀缺土地资源,万科的初心远不止只做约10.98万平方米的单体“趋势住宅”,万科还将联动上海文化遗产商务印书馆

的城市更新,打造共计约100万平方米的“中兴城”。从10万平方米到100万平方米,是上海万科的“中兴城”计划。

秉承“与城市共同成长”理念的万科,将聘请著名艺术家韩家英对商务印书馆进行更新,成为现代文化艺术展馆,并以它为策源地,联动万科雅宾利约30万平方米城市综合体、周边城市更新等共同打造10分钟国际公共文化圈,助推静安实现十四五“国际文化大都市核心区”的重点任务,让静安区这珍贵的百万方土地再度“中兴”,提升城区内的文化品味和艺术层级。

作为美好共同体的实践者,作为万科“兴”计划代表作品——“中兴城”邀约伦敦城市级规划顾问,也是全球豪宅样本伦敦海德公园一号建筑设计师——理查德·罗杰斯,创新“中兴路一号 Oriental One”的退红线街区设计、自身复合商业体。

值得注意的是,“中兴路一号 Oriental One”项目本身也颇具看点。经理查德·罗杰斯大师打造,“中兴路一号 Oriental One”早



已在全球业界享有声誉,已揽获2020-2021年国际不动产大奖(IPA)亚太区“公寓/公寓楼、住宅高层开发、住宅高层建筑、住宅室内公寓”四项奖项。

具体来看,项目颇具创新能力,在外立面采用双线十字结构、高技渐变立面、全景视野住宅、超级商业底盘等产品价值,每一项几乎都前所未见的对当代城市建筑起到引领意义与革新意义。从建筑形态和生活场景来看,项目每一栋塔楼都是一个独立的社区,像空中连廊承袭了纽约高线公园的视野、

休闲公园等精彩,超级底盘商业则融汇复合式文化场域、先锋品牌与生活教育等,下电梯即可完成公园、消费、休闲娱乐等一系列高品质独立生活,这是在其他国内高端住宅不可买到的体验。

据悉,备受上海关注的“中兴路一号 Oriental One”已正式登场,目前推出50-210平方米全景住宅户型,为那些对高端住宅有着创新品味和国际视野的买家,提供更为切合个性需求、产品设计别具一格、生活体验更具想象力的全新产品。