

供应平稳有序 新盘认购冷热不均

孙鑫 刘海燕

9月楼市总体供应平稳有序,据上海中原地产数据显示:9月5日-9月11日期间,新建商品住宅成交面积21.40万平方米,环比增加18.83%。截至9月12日,四批次已有11盘触发积分,从新盘认购情况来看,呈现冷热不均态势。

中秋楼市改善置业活跃

9月5日-9月11日恰逢中秋小长假,本周成交量维系在20万平方米以上,宝山、闵行、浦东几个区成交集中放量。据上海中原地产统计,宝山上周成交排名第一,共计6.97万平方米,环比增加115.79%;以改善为代表的闵行上周表现也不错,成交4.42万平方米;同样以改善为代表的浦东则成交4.27万平方米,这三区成交面积就占全市74.43%。

从成交区域可见,上周刚需以及首次改善产品成交相对活跃,上海已经进入改善时代。3-6万元/平方米的首次改善产品有5个,并且成交榜单前2名都是此类产品。基于大量中低价位产品占据主力,因此均价继续下调,为53476元/平方米;供应方面,中秋沪上楼市但延续高供应态势。据上海中原地产数据,9月5日-9月11日新盘入市29.30万平方米,只有2个项目供应量不足百套,市场推盘节奏颇为积极。从产品类型看,刚改项目和中高端产品平分秋色。供应量最大的是闵行颞桥板块的“颞桥紫薇花园”,供应7.2万平方米合计672套,网上报均价69928元/平方米。

近期供应维持在高位,给成交提供较大支持。目前第四批房源开盘进入尾声,从认筹



/视觉中国

结果来看,高分现象已经大幅缓解,60分以上有人入围机会大部分热点项目,甚至有些热点项目低于事先预判,不触发积分制,市场对买家越来越友好。当下供求节奏平稳有序,进一步证明上海楼市韧性。

新盘认购呈现两极分化

从四批次面市新盘来看,多个项目近期表现不俗。其中,位于徐泾虹桥商务区的“招商象屿蟠龙府”推出房源468套,总认购数约1940+组,认购率约414%,成功晋级上海2022年最热门新盘之一,大虹桥象屿招商蟠龙府入围分随之出炉,达到77.27分;在近期结束认购的项目中,嘉定江桥的“龙湖南山虹桥天玺领峯”,认购总数270+组,认购率215%,已触发积分;前滩“东方悦澜”

认购总数1476+组,认购率307%,已触发积分;闵行春申的“仁恒越秀·天樾园和”认购总数880+组,认购率198%;青浦徐泾的“虹桥璀璨公馆”认购总数1850+组,认购率272%。

在热门板块项目高认购率的同时,一些远郊项目认购遇冷。四批次中中电建珑悦蓝湾推出128套叠加别墅,仅23组意向客户认购,认购率约为18%;8月29日“中粮首创禧瑞祥云”时隔3年多再次加推。来自东方公证处信息显示,项目在认购期间共收到58组客户意向客户参与认购,认购率仅为21.6%;位于宝山美兰湖的“天安象屿·西江悦”总认购组数50+组,认购率仅有13%。值得注意的是,今年6月入市的绿中海认购率仅为8%,网上房地产显示,453套房源依然有418套在售。究其原因,项目距离轨交站较

量价小幅波动 二手房市场总体稳健

8月二手住宅成交19494套,环比下滑2.89%;成交金额655.6亿元,环比下滑0.52%,这是上海中原地产研究院数据统计的。8月成交量未突破2万套,但较去年同期上涨8.12%,作为传统淡季能有这个成交量,说明二手房市场需求稳健。此外8月新房推盘节奏加快,在一定程度上分流了二手房客源。总体来看,8月量价小幅波动,二手房市场基本稳健。

市中心高端住宅成交走强

8月政策面利好也在不断释放,LPR利率再次下调,“三价就低”持续放松、临港限购放宽等均能提振市场信心。

从各区域成交量来看,虹口、青浦、金山、崇明等7个行政区本月成交量上涨,其中虹口区领涨全市,环比上涨13.61%,涨幅主要集中在曲阳板块,本月成交195套,环比上涨25.81%。9个行政区呈现下跌,其中黄浦、徐汇、长宁等市中心区域跌幅较大,分别下跌13.79%、10.63%和7.24%。市中心近期高端住宅成交量的走强在一定程度上拉高区域内二手房价,这会在一定程度上导致二手房成交量的收缩。

从成交环线分布来看,内环内和郊环外成交比例上涨。其中,内环内成交2069套,成交占比较7月上涨0.22%,郊环外成交3308套,成交占比上涨0.46%。市中心高端住宅挂牌量及成交均有所攀升,远郊地区配套成熟的板块同样受刚需追捧。总体来看,各环线占比涨跌幅并不大,环线成交相对稳定。

90-110平米户型最受欢迎

从成交面积段来看,8月90平方米以下小面积段房源成交比例进一步收缩,共成交



/视觉中国

1.29万套,成交占比较7月环比下滑2.29%,反之90平方米以上大面积段房源成交占比在放大,据上海中原地产研究院数据显示,90-110平方米面积段房源成交量涨幅最大,8月共成交近2900套,环比上涨1.18%,刚需改善型房源需求明显增加;成交总价段方面,8月300万以下低总价段房源共成交1.19万套,环比下滑近1.5%,而400-800万之间价段成交比例小幅上涨,改善型房源成交比例进一步扩大。

从成交板块来看,南桥新城等前四板块排名依然稳定,但成交量环比有所下滑;松江佘山和浦东三林两个板块成交量涨幅较大,尤其是佘山板块本月成交303套,大幅上涨26.25%进入Top榜单,佘山板块的上

涨主要与佘山多个动迁盘满足上市条件进行集中签约有关。8月全市TOP15小区均位于外环外,其中外冈景苑、如意家园等4盘位于郊环外,从分布上看,热门楼盘多集中在嘉定、松江、奉贤等外围区域。此外,徐泾板块的蟠龙馨苑、安亭汽车城的兰棠佳苑和金汇的金碧苑等本月成交量涨幅较大进入Top榜单。

眼下秋意渐浓,传统的“金九银十”也即将到来,就目前的市场情况来看,贷款利率的下调依然能带动一波成交量。不过9月新房推盘仍旧紧密,第四批新房大部分计划在9月开盘,在一定程度上会影响二手成交量,综合多方因素,预计后续或将有一波“金九银十”小行情,但总体很难出现太大突破。

保利置业以物业服务 赋能乡村振兴战略

在中国保利集团指导下,保利置业集团践行“卓越之心·点亮美好”品牌宣言,塑造“保利是吾乡”服务理念,积极落实国家助力乡村振兴和提升基层现代化治理的要求,为贵州省黔东南布依族苗族自治州册亨县易地扶贫搬迁的近8万名各族群众定制专属物业服务方案,为搬迁群众提供全域化、网格化、专业化的现代物业服务,为新时代乡村振兴贡献责任央企的智慧和力量。

自2016年起,册亨县深入实施“新市民计划”,历时3年陆续落成8个安置点,总建筑面积237万方,开创近8万名群众搬出大山的奇迹。美丽乡村不仅要建设,关键还要长效管护。保利置业集团下属物业公司(以下简称“保利物业”)于2021年7月正式进驻册亨县,为近8万名少数民族群众提供物业服务,服务范围覆盖册亨县约三成的人口,开启保利物业创新参与社会基层治理的新篇章。

保利物业按照建设美丽乡村要求,与册亨当地政府资源共享、队伍共建、联合整治,通过标准化的物业服务破解新社区“服、管、治”等难题。截至2022年7月,共计解决业户报事报修事项近8000条,对600余单元及公共区域开展卫生整治。在对社区文化的打造上,相继成立保利社区学堂、保利业主艺术团;提供小家电维修、免费理发、义诊、上门维修、用电安全检查等便民服务活动;为普及现代化生活方式,引导搬迁群众爱护公共卫生、安全乘坐电梯、正确使用网络。切实让搬迁群众感受到物业服务带来的“幸福感、获得感、安全感”,真正实现从“村民”向“新市民”的转变。保利置业将持续推动物业服务融入基层治理、打造共建共治共享的创新治理格局,形成物业良性发展的重要方向和实施路径。