

一月新盘认购很香 二手房带看量上升

文/李梦阳 潘家睿

2023年1月沪上楼市迎来开门红。新建住宅方面,多个新盘摇号入市表现不俗,其中,位于前滩板块的海德壹号入围分数线达100.85分,成为2023年沪上首个入围分数线破百的新盘;与此同时,二手房市场带看量有所提升,小区环境、房屋品质成为改善需求置换买家的关注重点。

入围积分破百,新盘认购很香

据上海中原地产数据显示,2023年1月,上海市商品住宅共成交8347套,成交面积97.05万平方米,环比上月下降4.16%,比去年同期水平下降24.86%。1月全市商品住宅成交均价为70893元/平方米,环比上月上涨1.97%,比去年同期水平上涨15.58%。

总体来看,一月上海楼市持续向好,第二周新增预售证六张,第三至四周新增预售证5张,共十个项目,供应面积约247,839.22平方米,均在春节前开启认购,热门项目格力海德壹号以100.85高积分触发新年开门红。作为2023年上海迎来的首个楼市,元旦假期至春节前(即2023年1月1日至1月19日)上海各板块共十个新房项目开始认购,认购率超过100%的项目高达七成,积极的认购数量使得1月新房认购市场展现出上升态势,为沪上2023年楼市发展奠定了良好基础。

具体来看,2023开年楼市仍以去年第七、第八批次的认购和续销为主,但购房者热情依旧。在1月认购率远超100%的项目中,不仅包含单价高于10万/平方米的浦东前滩格力海德壹号项目与杨浦东外滩城投·悦尚海项目,以及近9万/平方米的徐汇长桥汇城南街里三期项目,也有单价仅5.2万的闵行吴泾象屿招商公园1872三批次项目。

其中,高居认购榜首的则是位于前滩板块的格力海德壹号,项目此次推出163套房源,均价12.98万/平方米,作为前滩“九宫格”内最后一个待入市的住宅项目,市场备受期待,该项目户型跨度较大,覆盖75-554平方米,截止项目认购结束,共有657组客户参与,实际认购639组,认购率逾390%,为今年沪上楼市迎来了开门红。

青浦徐泾领跑1月新盘市场

值得关注的是,在7个认购率高于100%的楼盘中,青浦徐泾地区上榜率高达43%,中铁·虹桥逸都三期、招商虹桥璀璨时代以及蟠龙府二期2批次项目均以约200%的认购率稳稳成为新年认购市场的中流砥柱。根据上海市房地

表:2023年1月上海新开楼盘认购率排名及各楼盘均价

(截至2月3日)

排名	楼盘名称	认购率	均价(元/m²)
1	格力海德壹号	397%	129800
2	象屿招商公园1872三批次	345%	52000
3	汇城·南街里三期	278%	89930
4	中铁虹桥逸都三期	230%	62010
5	招商虹桥璀璨时代三期	207%	63000
6	蟠龙府二期2批次	195%	62000
7	杨浦城投·悦尚海	171%	108000
8	大华·梧桐越	54%	36555
9	上海宝山天铂三期	12%	37687
10	绿川馨康苑	暂无	64911

产交易中心数据,青浦区以272856.95平方米成为新年首月新楼销售全市各区之首。

二手房小步慢行 租赁市场率先回暖

上月新楼销售各区排行榜(按面积)

排名	区域	面积(m²)
1	青浦区	272856.95
2	嘉定区	183980.19
3	闵行区	127546.68
4	浦东新区	110391.63
5	松江区	97825.39
6	南汇区	93668.01
7	奉贤区	78188.35
8	普陀区	72409.97
9	宝山区	68985.69
10	闸北区	63677.89
11	金山区	49175.02
12	杨浦区	38887.5

2023年1月新楼销售各区排行榜,数据来源网上房地产

业内人士表示,青浦徐泾地区新盘备受青睐原因主要有二。一方面,本次青浦徐泾主推的三个项目都在西虹桥商业区中,周围商业与文化业配套设施完善;根据百度地图测距,三者与未来地铁17号线规划入口距离约900米,交通便利。故而在上海近郊地区中,毗邻大虹桥的青浦徐泾地区可谓“厚积薄发”,展现了作为“五个新城”之一的青浦徐泾地区未来无限的开发潜力;另一方面,青浦徐泾地区本次新开三盘中,“三室两厅”户型成主流,以招商虹桥璀璨时代为例,项目主打91平与104平的三室两厅,户型及可控的总价符合了买家的实际需求。

在二手房市场,根据贝壳研究院数据,2023年春节期间50个重点城市的二手房带看量比去年春节期间提升28%,成交量同比增长57%,呈现出二手房带看量和成交量双升的局面。位于松江新城的某品牌中介小向表示,在春节期间总计有30多组顾客咨询买房,“我这还算少的,好多同事都有五六十组客人来店内咨询选房”。谈到大家咨询买房的目的时,小向表示,“改善型置业需求增多,有个客人原本只是打算随意看看,结果挑到了满意的房子,很快就下定了,那些小区环境好、房子品质高的二手房项目明显更受青睐”。

在租赁市场,根据安居客全国40城租赁市场监测数据显示,今年春节期间,租赁市场整体供需较节前小幅回升,市场租金表现相对平稳。“租金可以高些,小区环境品质要保证”,不差钱,更看重居住品质成为当下租房市场新趋势。“现在新春刚过完,再有一个星期左右,租赁市场应该会上涨更明显。到时候回上海的人会多一些,对于租房的需求量相比年前会更多。”

随着元宵节已过,返沪大军中来中介希望重新找房租住的人不少,对于房屋的选择也发生了变化,环境品质相对更好的房源成为咨询时的热门款。据静安区茂名北路周边的房产中介小李提到,更多租客倾向于多花一两千去租环境更好、房龄更小的公房。以茂名北路周边为例,像升平小区、茂名公寓、威海路888弄小区等2000年前后的公房备受租客青睐。

优质房企以品质交付提升竞争力

日前,中指研究院发布2023年1月中国房地产企业销售业绩排行榜单,其中,TOP100房企销售总额为4223.3亿元,同比下降31.7%。其中TOP100房企单月销售额环比下降51.6%。销售额超百亿房企13家,较去年同期减少2家;超五十亿房企9家,较去年同期减少13家。TOP100房企权益销售额为3025.4亿元,权益销售面积为1997.5万平方米,同比分别下降35.2%和40.5%。

2023年1月中国房地产企业销售业绩排行榜

排名	企业名称	销售额(亿元)	排名	企业名称	销售面积(万m²)
1	保利发展	295.0	1	碧桂园	333.3
2	万科	278.0	2	保利发展	275.0
3	碧桂园	270.0	3	万科	161.0
4	华润置地	160.2	4	招商蛇口	80.0
5	招商蛇口	158.5	5	绿地控股	75.0
6	绿城中国	134.7	6	新城控股	67.0
7	中海地产	130.0	7	龙湖集团	64.2
8	华发股份	121.9	8	华润置地	63.2
9	滨江集团	120.7	9	中海地产	58.7
10	建发房产	110.4	10	绿城中国	52.5

数据来源:中指研究院

房企进入“交付比拼”时代

交付力作为房企对业主的品质承诺,当前显得愈加重要。1月,部分房企公布了2022年交付情况,用数字交出“交付”答卷。在房企进入“交付比拼”时代,房地产企业一方面通过精细化管理,持续夯实产品力,保障交付产品的品质化;另一方面,强化交付评估体系,构建品牌交付的最后一道保障。项目交付前,房企加强第三方评估体系,确保交付前即达标;交付中,专人全程陪伴业主收房,配备快修小组,即时处理简易维修问题,为业主提供了专属一站式、全流程的服务与陪伴,保障交付满意度;交付后,建立完善的售后保障系统,对交付后项目产生的问题及时处理,持续提升品牌的美誉度,通过一整套交付保障体系,夯实“交付力”,实实在在落实企业对业主的品牌承诺。

核心一二线城市市场或率先企稳

经过长时间调整,2023年或将是房地产重启的一年。去年11月以来,房地产供需两端政策支持力度不断加大,今年1月,全国住房和城乡建设工作会议为今年房地产政策定调,“增信心、

防风险、促转型”成为工作重点。与此同时,金融支持房地产的四大政策方向也更加明晰,即需求端差别化信贷支持、完善保交楼政策工具、改善优质房企资产负债表、完善住房租赁金融支持政策。1月初,央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,根据监测,目前已有郑州、天津、福州、沈阳等二线城市落实,将首套房贷利率下限降至4%以下。

市场方面,1月重点城市市场活跃度表现较为平淡,新房销售规模较年前出现明显下降,全月来看,据初步统计,重点100城新房成交面积环比下降近30%,同比降幅仍超两成,降幅较去年12月有所扩大。值得关注的是,春节假期部分一二线城市新房项目到访量与去年春节相比有所修复,但购房者观望情绪仍较重,实际成交相对较少。

短期来看,供需两端政策有望持续发力,特别是核心一二线城市,需求端政策或进一步加强,修复市场信心,带动处于观望状态的购房者入市。一二线城市住房需求较为旺盛,在政策助力下市场有望率先迎来复苏,楼市“小阳春”或将在少数城市出现,但对于大部分城市来说,经济环境、房价预期仍有待修复,市场企稳或需要更长时间。

/市场资讯/

保利·光合上城认购在即

日前,作为沪上罕有的百万方滨水TOD,保利·光合上城开放了约103平方米的样板间。据了解,项目以轨交15号线元江路地铁站为核心,规划集住宅、商业、办公、文化、教育、公寓、生态7大复合业态于一体。项目拥有约20万方的双主题公园,包括健康、亲水、运动、探索、艺术、社交6大沉浸式光合模块,此外,项目打造2.6万方活力街区,包含约4000方潮流商业街,此外,项目规划约1万方城

市文体配套,包含健身会所、社区中心等。社区内则以“一心两轴三门”打造了更具趣味的归家路线。在景观和社区空间规划上,项目还设计了诸如成人健身、童趣乐园、邻里花园、林荫休憩花园等众多空间,社区外部拥有约20万方双主题公园,社区内部有私享花园,内外双重生态优势,宜居体验感更加优越。项目首批将推出324套93-103平方米的三房,即将认购。



图片来源/视觉中国