

淡季不淡，8月高端住宅市场表现抢眼

文/孙鑫 何欣懿

8月，上海楼市成交疲软格局略有改善，据上海中原地产数据显示，当月上海新建商品住宅成交面积59.3万平方米，环比增加9.6%，同比增加1.8%。其中，高端住宅成交表现抢眼，从成交前十位的榜单来看，单价10万+的项目占4成。

供应减缓，大浦东持续领跑

8月上海新盘入市项目共计20个，比7月减少2个。据上海中原地产数据显示，8月入市总面积为36.5万平方米，环比减少30.5%。可以看出，楼盘数量不算很少，但总面积减少明显，反应出个案推出的供应量在减少。入市的项目多为改善型产品，其中，单价10万+的新盘供应有8个。

从上新区域来看，大浦东继续领跑全市，并且成交面积超过4万平方米，主要是前期项目入市量多，不少项目签约上还有惯性延续。闵行排名第二，排名比前期上升一位。成交3.3万平方米，不过成交环比减少55.4%。传统交易大区，只有嘉定成交面积超过1万平方米，松江、青浦都低于这一水平。

从成交前十榜单来看，单价10万+的高端产品成交活跃，有4个此类产品。8月成交没有太多表现意料之中，淡季效应还在发挥作用，此外，前期的政策效应也有相应降温。不过在改善时代下，对中高端产品的需求还能保持稳定，体现出这部分的力量有不错的弹性和可能。热点项目，比如融创外滩壹号等都达到市场预期，触发积分。随着传统交易季到来，房企会加快优质产品推盘速度，届时在供应推动下，成交或将出现反弹。

表现惊艳，高端产品成交活跃

在8月传统市场淡季中，高端房地产市场却展现出了非凡的活力，总价2000万以上的高端住宅项目备受市场关注。其中，中海领邸玖序二期的表现尤为抢眼，其有效认购率高达252%，远超市场预期。紧随其后的是龙盛湾上二期，120套房源吸引了高达239%的认购率，同时，融创外滩壹号院二期二批次推出的110套房源，也收获了超过180%的认购率，锦园这一项目则在项目开放仅四天后便启动了认购程序，33套房源迅速获得了152%的认购率。未来，市区待上市的高端楼盘和风貌项目储备丰盛，主要分布在黄浦、静安、虹口、杨浦区内；扎堆出现在新房市场上的产品无形中也竞争更加激烈。

面对上半年表现惊艳的高端住宅市场，越来越多的注意力和期待也落在了下半年。然而，连续上新的高端住宅项目，“客户池”还够用么？

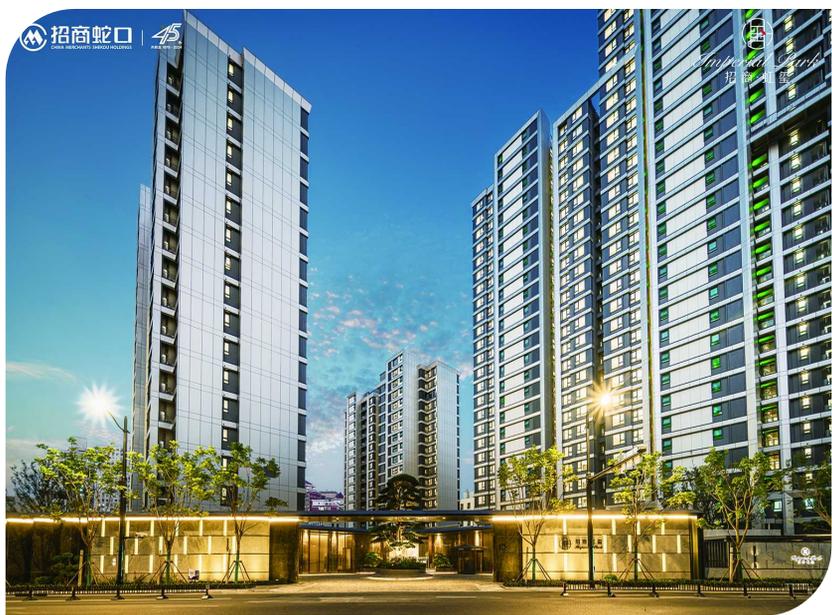
黄浦某高端楼盘工作人员表示：“购房者在买房时对于地区、地段的选择有着自己的坚持，很难因外界因素而动摇。”譬如在黄浦，购房者多看重地理位置在老城厢的独特风貌与深厚的城市情怀，两者交织成无法抗拒的吸引力；而转向浦东滨江板块的豪宅楼盘，吸引客群的点在于其得天独厚的稀缺江景资源及精心规划的面积结构，成为众多购房者心中的理想之选；徐汇与长宁区域，更是上海文化底蕴与现代生活品质完美融合的典范。

更为显著的是，客户群体特征正经历微妙变迁：其一，购买力的释放速度放缓，买家在购房决定时展现出谨慎态度，决策周期显



著延长；其二，消费者的比较心理愈发强烈，过去那种只要市中心新盘问世便引发选购热潮的景象已不复存在。如今的客户更倾向于在板块内精挑细选，不仅考量品牌实力，还跨

区域、跨项目进行综合对比，力求在有限的预算内找到最符合自身需求与价值预期的高端产品。这些变化无疑对高端住宅市场的营销策略与产品定位提出了新的挑战。



上海今年首例“交房即交证” 虹口为民服务“证”加速

证提供便利和良好体验，进一步提升政府公共服务水平。

下一步，虹口区规划资源局将进一步完善线上“交房即交证”服务模式，优化办理流程，对具备完成不动产首次登记和交房条件的项目开设绿色通道“帮办”，为企业、群众提供更为便捷优质的办证登记服务，为优化不动产登记营商环境探索新路径、打造新模式。

品质交付 招商虹玺兑现美好生活

交付是美好生活的全新启幕，超80米入户奢阔恢弘大门与珍稀百年罗汉松，皆呈现出低奢隐贵的气质格调。垂直绿化景墙设计、雅致中央对景跌水、中央森境花园、童趣森林狮乐园，层层递进的自然园林，充分满足业主社交、运动、亲子、亲近自然等多样需求。

入户单元作为归家最重要的一步，招商虹玺也是充分考虑业主需求。单元入户景墙和单元标识有机结合，自然石材纹理随金属轮廓呈现，在行走中为入户空间的仪式感定调。单元标识采用透光奢石内置灯光，呈现独有美学风格的同时又为晚归的业主带来柔和的光线指引，营造温馨的归家体验。

豪华车库以车行坡道为起点，满墙的香槟金铝板搭配大小不一精心设计的屋顶呼吸灯。臻选的潘多拉精品奢石，历经多道工序，以严苛的工艺标准，将天然纹理精准打磨，对称设计，最终入口处构建起海派豪宅空间质感的高品质艺术品，营造静谧、放松、艺术的缓冲地带，打开了仪式的闸门。每一个减速带道钉有logo嵌入，具有独一无二的奢华质感。车库出口设置精致的植物景观小品，丰富的仿真植被装点转角路径，创造出不同色

彩的场景，打造自然温馨的归家体验。

建筑外立面引入现代审美观念，采取纯粹干净、超级平整的立面处理手法，以高级铝板革新高阶品质立面美学，穿插线条的变化，彰显出尊贵的气质。横向、竖向的分隔逻辑也遵循注重比例，引申而来的规律性和节奏感，构建建筑不一样的空间格局。多一格窗格设计，防止雨水浇灌，力求凸显材料的实用质感，也传递出更加优雅的生活美学。

招商虹玺定制8S服务体系，礼宾安防、金玺管家、倾心五感、智慧服务、应急服务、特色服务、圈层服务、定制服务以更具品质的服务渗透在无数个细节和洞察中。随着品质交付，未来将持续兑现与众不同的品味和无边界服务，带来深入内心需求的玺系私属关怀。

秉承对时代、城市、客群的深刻洞察，招商虹玺把很多未来生活的考量提前布局到当下，让生活更超前，让品质看得见，引导业主进入更高级更享受的生活方式。由此在交付中，从社区动线、场景设计，到内部空间质感、精装风格，都收获了超多业主的赞誉认可。

9月5日，瑞虹板块的招商虹玺项目“交房即交证”仪式在项目交房现场举行。区委常委、副区长关也彤、市确权登记局、区建管委、区规划资源局、区房管局、区确权登记中心及建设单位领导出席活动。

为深入贯彻全市优化营商环境大会精神，积极落实市规划资源局关于深化不动产登记服务改革的相关要求，虹口区在市确权登记局的指导下，以群众需求为导向，充分发挥不动产登记服务主体作用，与区建管委、区房管局、税务局等部门的通力协作，实现项目试点业主同时拿到钥匙和房屋不动产权证，成功实现“交房即交证”在虹口的创新和探索。

交房即交证 便民利企暖人心

在虹玺项目交付现场，虹口区不动产确权登记中心为居民开展现场咨询和帮办，一方面在居民接收房屋的同时，了解办理个人

不动产权证所需的材料、时限、流程，免去到登记大厅咨询，准备材料多次往返的麻烦，另一方面开展“全程网办”模式辅导，帮助购房业主通过“一网通办”系统在网实现材料上传和申报。

现场，业主代表于女士表示，在此次购房过程中，她在签订房屋交接书的同时拿到了不动产权证，极大地缩短了办证时间，张女士表示，自己虽然没有参与现场“交房即交证”试点，但通过咨询了解了产证办理流程，也在网上上传了相关资料，使自己后续办理产证事宜的速度大大加快。

在原本的操作模式下，新建住宅通过验收交房后，业主还需耗费数月乃至半年的时间才能办理不动产权证。为更好地满足业主落户、子女入学、抵押贷款、交易等需求，提升不动产登记办证效率，此次创新采用“交房即交证”服务模式，通过开发商在建筑物竣工验收后办理的所有权首次登记流程前置，将企业登记行为与交付工作并联开展，为市民办

渝水堂 高价收购
红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器、地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

上海洋意贸易有限公司遗失营业执照正副本，公章一枚，声明作废。

上海虞松建筑装潢工程有限公司遗失营业执照正副本，声明作废。