

“红五月”未能如期而至 对症下药 “假日综合征”

楼市数据再入低谷

上海“五一”假日房展会5月2日落幕,参观人数同比降两成。另有数据显示,五一假日期间,上海新建住宅成交量同比下跌三成。据房展会主办方统计,假日楼市“房展会四天内参观者为9万人次,而今年3月的“上海之春”及去年同期的“假日楼市”房展会,参观者均为11万人次,此次降幅达两成左右。

金丰易居&佑威联合研究中心监测数据显示,今年“五一”小长假(4月29日-5月1日)期间,上海新建商品住宅总计成交面积约4.6万平方米,较去年“五一”小长假(4月30日-5月2日)期间6.65万平方米的成交量,下跌了约30%。成交均价则为2.16万元/平方米,同比去年五一提升13.1%。

对此,上海盘谷房地产有限公司总经理宋海在接受媒体采访时表示,进入5月,上海楼市成交情况并不十分热烈,使得不少开发商对市场重新进行认知和判断,因此表现在上周末的推盘量上,显得较为谨慎。不过,如果信贷政策能在5月出现积极释放,楼市成交还是会有所回升。

银亿集团上海分公司销售总监王士章也表示,“五一”房展会期间多个楼盘的集中展示和推盘,导致了上周末上海楼市推盘量相应落入了低谷,但进入5月中旬以后,楼市新增供应仍然将维持高位,只要开发商能将降价进行到底,全月楼市成交维持在60万平方米这一月均正常水平还是不成问题的。

本版撰文 李琛

处方1 寻觅低价打折盘

价格对于购房者而言还是依然敏感的,因此寻觅市场上的低价打折楼盘还是相当可行的。例如位于嘉定新城的龙湖蔚澜香醍目前在售毛坯平层、别墅,平层均价15000元/平方米左右。5月初将再推一批平层房,面积为120、150、200平方米,部分为精装房,开盘最高9折,折后预计1.2万-1.5万/平方米。位于浦东唐镇的毕加索小镇在售现房公寓,户型为90平方米左右二房,总价200万/套左右。预计5月底推一批新房源,面积90平方米,2万元办理购房卡,购90平方米二房总价160万/套左右。相当于8折左右。

大浦东地区的艺泰安邦预计5月底将推出八期小户型公寓,户型二69平方米一房和80-91平方米二房,5月初会推出团购活动,预计优惠3000元/平方米,均价低于10000元/平方米。另在别墅墅总价356万/套左右。此外保利御樽苑目前在售137平方米毛坯三房,现均价25000元/平方米,目前购房享9.4折优惠。5月将推一批新房源,面积137平方米。另外项目5月将有优惠活动,据销售称折扣力度比现在要大很多。

处方2 全新楼盘有“底气”

作为上海最大的涉外高档社区,古北板块的影响力不言而喻,海外人士、侨胞、外资企业高级白领等不断来此居住,但近年来该区域的新盘供应量却十分有限,甚至一度出现零供应的局面。随着古北大成公馆的面市,迎来新鲜豪宅“血液”的古北国际社区再次成为各界关注的焦点。业内专家指出,在多种因素影响下,传统的高端置业需求逐步回归市中心,集合了品质、地段、配套、高端居住氛围的古北板块也将迎来新一轮升级。



房展会的象征意义已远远大于实际意义

据有关权威研究机构统计数据 displays, 2011年古北板块新房供应面积为零,但板块价值仍在不断升值。该数据显示,2011年古北板块成交仅10811平方米,同比减少1.94%,成交均价53245元/平方米,同比上涨22.36%。

与新房成交情况相似的是,近年来古北板块几乎没有推地信息。“由于古北国际化的生活氛围,房源很受境外人士欢迎,需求远远大于供应。”有关业内人士表示,目前古北板块新盘供应量远不足以支撑整个区域的购买需求。

数据显示,新房新增供应惨淡的情况下,目前古北板块几乎无可售一手新房。即将揭开面纱的古北大成公馆将成为目前古北板块唯一的一手新房供应来源。

项目建筑层高3.2米,房源以中大户型为主,并有少量复式房源。其中153平方米3房客厅面宽达5.4米,是大尺度全功能超舒适的奢居户型,南北进深和面宽非常合理,这在古北板块是绝无仅有的。据悉,古北大成公馆首期销售面积约2万平方米,并将于5月中旬推出样板房。

处方3 高端产品认清真身

随着楼市的发展,上海顶级豪宅市场也在发生着巨大的变化。据同策机构统计数据显示,单价十万以上的顶级豪宅项目,从2010年屈指可数的10余个项目迅速激增至目前的29个。除了以外滩、陆家嘴、新天地为代表的传统顶级豪宅板块外,张江、北蔡、碧云等板块也出现了单价十万以上的豪宅。同策机构研究中心总监张宏伟认为,很多板块的豪宅产品虽然价格达标,但从真正顶级豪宅的标准来看,能否匹配顶级豪宅的身份有待商榷。

豪宅的价值应该是已经呈现的,而非长远的预期。对消费者来说,相比期房,即买即可入住的现房的诱惑力不言而喻。调查发现,很多高端购房者在选择顶级豪宅产品时,更倾向于选择现房。而目前上海市中心所有的现房顶级豪宅产品屈指可数,仅有汤臣一品、华润外滩九

里等稀缺房源。

在大市低迷的情况下,市中心顶级公寓的高保值增值性仍然获得了实力买家的认可,销量持续看好。据佑威机构最新数据显示,华润外滩九里于4月26日成交了一套楼王位置的房源,总价5368万元,成交均价130285元/平方米,该价格刷新了春节后上海顶级公寓市场成交的最高单价。

从价格走势上看,顶级公寓价格波动远远小于一般市场的波动。不少专家在接受记者采访时都表示,顶级公寓作为真正的顶级豪宅产品,是当前市场上最为保值抗通胀的硬通货之一。无论是自住还是投资,在目前鱼龙混杂的顶级豪宅市场环境下,顶级公寓将迎来新一轮的成交热。

处方4 旅游地产值得尝试

驰名中外的世界著名风景区黄山南大门——汤口镇,城镇中心到黄山南大门仅1公里,是出入景区的必经之地。汤口镇距黄山温泉景区2.5公里,205国道、103省道穿镇而过,目前黄山有6条对外高速相连(合铜黄高速、徽杭高速、扬绩黄高速、黄景高速、黄衢高速、黄塔桃高速),成为华东地区对外省的重要交通枢纽,汤口镇到上海、杭州、南京、苏州、无锡等大中城市均在4小时车程之内。统计数据显示,2011年,全镇接待游客180万人次,占全区接待总量的1/3强。

作为汤口房地产项目的代表,黄山醉云轩打造的是一份健康、一份休闲、一份心情。度假酒店周围清新的空气,优质的水源让此地成为名副其实的“天然氧吧”。以“黄山四绝”著称的“人间仙境”般的黄山风景区及其得天独厚茶点特产是为自己或父母选择黄山醉云轩度假休闲的主要原因。黄山醉云轩推出高端度假会员卡尊享套餐。成为醉云轩高端度假会会员后,即可开启您和家人一山(黄山)、一湖(千岛湖)、一海(海南岛)那令人陶醉的度假休闲生活,全面提升生活品质。

消费维权新闻线索 征集声明

近期,本报各专刊将陆续开通消费者投诉热线,开辟维权专版,维护广大消费者合法权益!

本报近期多次接到读者对沪上部分楼盘等的相关投诉。

为维护广大消费者权益,揭露各行各业的违法违规现象,特向曾经有过类似经历的读者征集相关线索,一经查实,本报将予以曝光!

投诉热线:
61933206 18721102419

