



“2015年第二季度,一线城市豪宅公寓(单价超过6万元/平方米的项目)成交2685套,同比增长444%,环比增长167%。”《证券日报》记者从上海易居研究院获得的数据显示,今年第二季度,上海惊现以单价19.4万元/平方米成交的天价豪宅。对此,上海易居房地产研究院研究员谢金龙表示,去年以来的股市大涨后财富效应,外溢至楼市,使得部分高净值人群股市获利后转入房市。他认为,总体来看,一线城市的公寓豪宅市场热度还将持续一段时间。

亚豪机构市场总监郭毅也向《证券日报》记者表示,由于北京高端市场供应量的大幅上涨,导致“6万元+”的高端楼盘成交量是去年同期的2倍多,而随着下半年新豪宅项目的入市,成交量将继续上涨。

一线城市高端盘成交暴涨

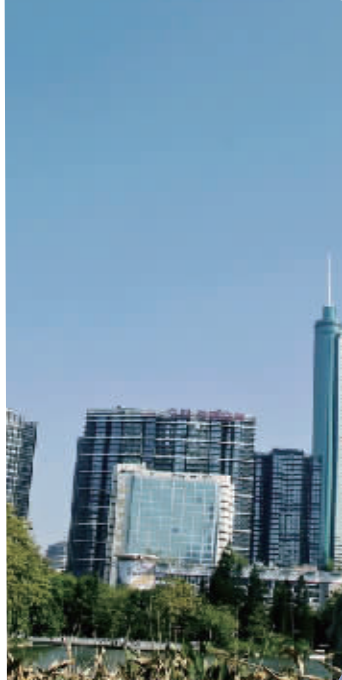
上海惊现单价近20万豪宅

根据上海易居房地产研究院研究报告显示,2015年第二季度,上海豪宅公寓成交1575套,同比增长429%;北京成交543套,同比增长280%;深圳成交561套,同比增长1147%;广州成交6套,合计面积约0.14万平方米,同比下跌25%。

谢金龙分析,深圳成交面积大涨的一个特殊原因是刚需盘的价格大涨,一部分人在高位套现,进而有资金进入豪宅公寓市场。值得关注的是,在第二季度豪宅

值得注意的是,在一线城市公寓豪宅成交榜中,上海老牌豪宅项目汤臣一品大厦以均价19.4万元/平方米成功交易;排在第二位的是上海的中粮海景壹号项目,成交均价15.3万元;排在第三位的则是北京的万柳书院项目,成交均价13.5万元/平方米。

而据上海易居房地产研究院统计数据显示,2015年第二季度,一线城市豪宅公寓项目成交均价前十名被上海和北



1 “6万元+”高端盘销售爆棚

公寓成交结构中,上海成交套数占整个一线城市成交量的58.7%。

从成交价格来看,2015年第二季度,各一线城市豪宅公寓成交均价比较接近,都介于7万元-8万元/平方米之间。其中,上海同比增幅最大达3.7%,深圳环比增幅最大近9.4%。从整体成交均价来看,2015年第二季度,一线城市豪宅公寓成交均价7.7万元/平方米,同比增长1.5%,环比

下跌8.2%。

谢金龙认为,一线城市公寓豪宅环比下跌幅度较大,其重要原因是北京成交均价环比下跌了24.2%,高单价项目成交量的大幅减少,以及相对低价项目成交量的大幅增加是价格环比下跌的主因。但对不同项目而言,大部分项目成交均价环比仍是稳中微升。

来自于中原地产研究部统计的另一组数据则显示,目前,北京

年内总价2000万元以上的豪宅签约已经超过420套,而2014年上半年仅有201套,同比涨幅超过100%。

“一线城市高端盘成交量爆棚是可以预见的,除了供应量大涨外,由于市场竞争压力较大,导致开发商定价较为‘亲民’,促使一些‘创业一代’和‘富二代’入市积极性提高。”一位豪宅销售负责人向《证券日报》记者透露,预计下半年一线城市豪宅市场竞争将更为激烈。

2 沪现单价近20万元豪宅

京包揽,成交均价基本上都在10万元/平方米以上。在79个项目中,上海最多,占比超过50%,项目主要位于徐汇、浦东及黄浦区;北京占比为34%,项目主要位于朝阳及海淀区;深圳占比为11%,项目主要位于南山区,成交单价最高的是南山区的深圳湾壹号,均价接近10万元/平方米;广州仅有2个项目。

实际上,在北京豪宅市场上,单价超过20万元/平方米的项目为龙湖地产与葛洲坝开发的位于西三环的别

墅项目即使在一线城市也极为少见,与之相比,单价超过10万元/平方米的顶豪市场供应量显然更高,而其今年成交量也非常“吓人”。据中原地产研究部统计,北京豪宅今年“10万元+”的待售豪宅项目房源达到2000套以上。

值得一提的是,据上海易居研究院的研究报告显示,在一线城市公寓豪宅项目中,成交面积前十名合计套数及面积占比都超过45%,成交量较大的项目主要是近期新开盘项目及体量较大的项目,而成交量小的项目主要是一些久销或尾盘项目、单价或总价较高且体量较小的项目。

事实上,从供应端来看,以北京豪宅市场为例,除了北平府等上述纯新项目将在下半年集中供应外,老牌顶级豪宅和纯别墅产品确实也正加入“战局”。而对于老牌豪宅来说,售价更是一路走高。

《证券日报》记者从懋源地产营销策划总监刘强处获悉,地处北京东北三环的懋源·红玺台项目,入市几年来,销售价格一路走高。今年上半年,懋源·红玺台推出310平方米平层楼王,单套价格达到3000万元,单价约10万元/平方米;总价5000万元

级的院墅单价也超过10万元/平方米。而该项目在多年前首次入市时,开盘价格只有3.5万元/平方米。同样,广渠金茂府2011年一期开盘45000元/平方米,如今房源报价也已突破10万元/平方米。

无独有偶,在别墅新房市场,《证券日报》记者在实地走访位于房山区的天恒·乐墅项目时发现,即使与北京城区有一定距离,但由于该项目为城市地铁别墅,项目现场看房人的数量非常惊人。“一个上午就接待了120多组客户。”天恒乐活城置业市场部副总监董良向《证券日报》记者透露,项目预计将于8月份入市,入市产品为4栋双拼和21栋叠拼,联排约250平方米,叠拼上叠约180平方米,下叠约200平方米,共计256套。董良指出,目前项目客户群不仅涵盖了房山阎村本地地缘性客户,还包括了海淀、丰台、石景山三个大片区的外溢客户,以及大兴区域西部客户和京西市区客户。因此,他“对于项目未来销售情况十分有信心”。

面对如此愈加激烈的竞争市场,郭毅所示,下半年,市场竞争无疑将更加激烈,有短板的豪宅项目将比较艰难,但整体豪宅市场成交量还将攀升。

据证券日报



一周盘讯

●“4”字头买四房,雅居乐涟山一期清盘,钜惠不打烊。水上嘉年华也于7月26日隆重启动,夏日狂欢进行时。凭近期京江晚报广告报样前往,可免费获赠价值58元“水上嘉年华”入场券。

●7月25日,红豆香江银座售楼处举办的冰淇淋DIY活动却在此时酷爽来袭,给大家带来了丝丝清凉。香江花城的老业主和附近路过的市民都争相来到售楼处参加这场有意义的活动。

●和融优山美地电梯洋房新品4380元/平米起特价上市,公园学区75-125平米创优户型公开认筹,关注近期京江晚报广告扫描二维码,五重好礼送不停。

●中集·金山湖1号杯T台之星青少年模特大赛颁奖典礼近期完美落幕。总决赛参赛选手们是经过为期一个半月的选拔,从百余名参赛青少年儿童中脱颖而出,最终决出最高三甲荣誉、最佳上镜、最佳台风等数十类奖项。

●7月最后一个周末,远洋香奈河畔和众多消费者一起享“瘦”人生。活动现场不仅有夏季瘦身讲座,更有专业的健身达人进行一对一的指导,为大家解决平时锻炼时遇到的各类困惑,为平淡的生活增添一份精致!让运动为未来的健康积蓄能量,为生活助力增彩。



关注京江晚报地产微视

@京江晚报楼市周刊

编辑 于涛 版式 阿奎 校对 孙光友