

多个高总价项目开盘即售罄

上海豪宅市场掀起“打新”热潮

本报记者 方超 张家振 上海报道

“我昨天就在融创外滩壹号院二期选房现场。我的两组客户运气都很好，都顺利选上了，一个买了275平方米边套，另一个买了286平方米边套。”4月22日，上海市黄浦区的豪宅经纪人曹鹏飞(化名)告诉《中国经营报》记者，意向购房者争抢新房的原因在于，新房价格远低于周边二手房，“有客户看完董家渡

千万级豪宅“日光盘”频现

除融创外滩壹号院二期项目外，沪上豪宅市场近期涌现的“日光盘”还有新鸿基滨江凯旋门。

“昨天，项目第一批次所推房源已经卖完了，2幢、3幢总共销售了204套。”4月22日，在融创外滩壹号院二期项目沙盘前，置业经理宋茜(化名)告诉记者。

4月21日，融创外滩壹号院二期第一批次正式开盘，当日即售罄。该项目也凭借单日实现99.97亿元销售额和100%去化率，成为今年内上海市单盘销售额TOP2项目。

公开资料显示，融创外滩壹号院二期位于上海市黄浦区董家渡板块，与外滩万国建筑博览群、南京路、豫园、世博园为邻，地段

抢抓一、二手房倒挂红利

稀缺板块加一、二手房倒挂，可以说是高端住宅项目热销的重要原因。

在全国房地产市场下行行情下，上海市豪宅市场“一枝独秀”的原因何在？

“首先在于供应量明显增大。从近期热销的豪宅所在区域来看，以前供应量很少，现在是集中投放。”上海中原地产分析师卢文曦向记者表示，沪上豪宅需求已积压了很长时间，现在短时间内出现了供应“井喷”，“这些豪宅产品在市场上都有预热，关注的客群很多，出现热销现象并不意外”。

同策研究院方面也分析认为，上海市豪宅市场一直严格控量控价，自2017年以来，3000万元以上

片区的二手豪宅后，都觉得能选到就买新房。”

如曹鹏飞所言，新房、二手房存在巨大的价格倒挂空间，正让沪上豪宅市场掀起一波“打新”热潮。以融创外滩壹号院二期为例，尽管所售房源套均总价达5000万元，但该项目在4月21日开盘当日就实现售罄，总成交金额达99.97亿元，首开去化率达100%。

据了解，今年以来，上海市豪

位置优越。记者注意到，在该项目周边，坐落着绿城黄浦湾和华润外滩九里等多个外滩豪宅。

不过，这一地理位置极为优越的豪宅项目，开发历程颇为坎坷。2019年，融创中国以125.53亿元的代价，接手项目地块持有方——泛海建设控股有限公司(以下简称“泛海建设”)100%股权。当年，融创外滩壹号院一期开盘。

在融创中国“出险”后，中信信托、华融资产相关公司成为泛海建设股东。天眼查显示，在泛海建设的股东名单中，中信信托与芜湖华

的商品住宅成交量价维持稳定，但市场多年供不应求，豪宅市场需求经常被压制。

克而瑞统计数据显示，今年一季度，上海市总价2000万元以上的高端住宅供应面积约为32.4万平方米，同比增长112.95%，供应套数为1501套，同比增长123.36%。此外，总价2000万元以上的高端住宅供应占比达到19%，接近商品住宅供应总量的两成。

除供应量提升外，上海市一、二手豪宅价格仍然存在巨大的倒挂空间，亦吸引诸多购房者积极

宅市场持续热销。除融创外滩壹号院二期外，中海·顺昌玖里在开盘当日销售196.53亿元，创全国商品房单次开盘最高销售额纪录；新鸿基滨江凯旋门也是开盘售罄，单日揽金70.27亿元。

克而瑞统计数据显示，从成交情况来看，截至4月10日，上海市总价2000万元以上高端住宅已成交1271套。其中，内环内共成交1014套，已超过2023年全年的成交套数。

融资本创投投资中心分别持股64.68%及25%，而融创房地产集团有限公司持股比例仅10.32%。

值得注意的是，或为缓解购房者对融创外滩壹号院二期项目后期建设的担忧，融创方面通过多渠道输出央企“背书”的信息。记者在融创外滩壹号院二期售楼部现场注意到，售楼部内一块巨大的LED显示屏上实时播放着“融创外滩壹号院二期官方声明”，强调该项目为央企控股，联合融创共同开发。

除融创外滩壹号院二期项目

“打新”。克而瑞方面表示：“稀缺板块加一、二手房倒挂，可以说是高端住宅项目热销的重要原因。”

以中海·顺昌玖里为例，备案均价达17.2万元/平方米，和周边的二手豪宅项目相比，翠湖天地均价分别高达25.7万元/平方米和20.2万元/平方米。对标中海建国里二手房价格，中海·顺昌玖里业主购入最畅销的151平方米户型，如果在购入后转手卖出，可获利约450万元。

此外，近期的“网红豪宅盘”新鸿基滨江凯旋门、融创外滩壹号院

“主要原因是当前上海市豪宅市场存在倒挂空间。”58安居客研究院研究总监陆骑麟对记者直言，随着上海市区新房价格管控逐步放开，倒挂空间也越来越小，当前入市的豪宅购房者主要是在赶价格倒挂的最后一波红利期，做新一轮的资产配置。同策研究院研究总监宋红卫也告诉记者，上海市豪宅市场走出的是独立行情，并不能带动上海楼市整体回暖。

外，沪上豪宅市场近期涌现的“日光盘”还有新鸿基滨江凯旋门。该项目位于浦东新区陆家嘴区域，4月18日共推出212套房源，开盘当日即售罄，销售总价达到70.27亿元。

在近一个月前的3月28日，位于上海黄浦区新天地板块的中海·顺昌玖里开盘信息也曾引发市场广泛关注。彼时，该项目推出512套房源，共吸引738组客户认筹，单盘单日销售金额达196.5亿元，打破了2020年深圳华润城润玺两天内销售196亿元的纪录。

二期等项目，也存在巨大的价格倒挂空间。宋红卫告诉记者：“从目前趋势来看，房价普涨阶段已成为过去时，未来会回到资产价值重构时代，好资产具备这样的潜质。目前，这些热销豪宅都存在倒挂现象，相当于买到就是赚到。”

不过，上海市一、二手豪宅价格倒挂现象或并不可持续。“今年上海高端住宅市场还有一个不容忽视的趋势，那就是优质项目正在逐渐回归市场价，新房和二手房价格倒挂空间不断收窄。”克而瑞方面表示，这意味着，未来高端市场“红盘缩圈”现象将更为明显。



4月21日，融创外滩壹号院二期开盘，销售额达99.97亿元，成为今年内上海单盘销售额TOP2项目。图为项目售楼部。

市场竞争愈发激烈

在豪宅供应量进一步放大的情形下，市场竞争也将愈发激烈。

一个值得关注的现象是，上海市一手豪宅均价正持续上扬。公开数据显示，今年上海市推出的前四批新房中，均价超过10万元/平方米的楼盘多达20个，仅在4月，就有4个均价达16万元/平方米以上的项目入市，其中，位于徐汇滨江的香港置地启元均价达到17.8万元/平方米。

走出“独立行情”的上海市豪宅市场，热度会延续下去吗？“上海市豪宅市场一直延续当前热度，我觉得可能性不大。”卢文曦向记者分析称，纵观上海市豪宅市场交易节奏，“每年上半年的豪宅交易情况较好，会有一波交易放量，一般到三季度开始表现一般，但最后会在四季度有出现‘小翘尾’行情。”

“豪宅集中供应，也是部分开发商不看好后市的表现。”陆骑麟分析称，此前，上海市中心核心地段的豪宅产品供应一直处于供不应求状态，前几年受限价等影响，房企也不愿加速供应。“目前，随着房价上限打开，积蓄了多年的项目都在抢时间供应，积极转化前期积蓄的客户。”

“与此同时，上海市中心核心地段土地供应近两年也明显有增加的情况。项目后续面临的竞争会愈加激烈，部分房企

产品在优势不明显的情况下，去化周期将会明显拉长，进而影响利润率。”陆骑麟表示。

上海市豪宅市场供应量或将进一步增加。同策研究院统计数据显示，上海市过去3年已完成中心城区成片旧改185.7万平方米。“叠加近年来市中心优质地块供应累积下来的存量，豪宅类项目潜在库存量惊人，而上海市3000万以上豪宅项目每年成交仅1000—2000套，豪宅面临较大的去化风险。”同策研究院表示。

不仅如此，在豪宅供应量进一步放大的情形下，市场竞争也将愈发激烈。一位百强房企人士向记者表示，当前，并非所有的豪宅都会热销，同时拥有好地段、好产品优势，再加上价格倒挂才有可能热销。一个豪宅项目能否热销，极其考验房企的操盘能力。

“在高端改善产品集中入市的情况下，客户对于产品、地段等方面要求会更加挑剔，高端市场也将会面临客户分流的处境。”克而瑞方面表示，高端住宅市场价格逐渐回归理性，随着套利空间持续收窄，投资需求随之退潮，高端项目之间热度分化将成为大概率事件，未来，上海市高端市场也将越来越稳。

岛内首套房最低首付比例降至20%

厦门楼市低位盘整

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

曾与南京市、苏州市和合肥市并称“楼市四小龙”的厦门市楼市政策再度迎来了松绑时刻，厦门岛内、岛外首套房最低首付比例“内外有别”的时代宣告终结。

日前，厦门岛内包括思明区、湖里区两个行政区域的首套房最低首付比例迎来自来下调，从此前的25%降至20%。对此，《中国经营报》记者向厦门市住房和城乡建设局(以下简称“厦门市住建局”)方面求证，一位工作人员在确认岛内首套房首付比例下调真实性的同时也表示，此次调整没有收到相关文件，“相关银行对此次岛内首套房首付比例政策调整情况可能会更清楚一点”。

包括工商银行厦门分行、建设银行厦门分行等多家网点银行工作人员和多个楼盘销售顾问均向记者证实岛内首套房首付比例下调至20%属实，并已开始执行，但相关部门没有下发正式文件。

据克而瑞福建区域相关统计数据，今年一季度，厦门楼市供应量、成交量和成交均价均呈明显下滑趋势，供需两侧转弱，市场呈现淡季特征，已进入盘整阶段。

易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时表示，此次厦门岛内首套房首付比例下调，说明房地产市场存在压力，正处于调整转型过程中，需要有一些积极政策给予支持，进一步降低购房成本。

“内外有别”成为历史

据相关媒体报道，4月17日，厦门市岛内房贷政策做出调整，其中首套房最低首付比例降至20%，二套房最低首付比例降至30%，与厦门市岛外区域保持一致。

厦门市多家商业银行工作人员也向记者确认了这一消息。厦门岛内一建设银行网点工作人员向记者表示，岛内首套房最低首付比例确实已经降到了20%，不过没有下发正式文件，“新的最低

市场规模低位盘整

在厦门市适时调整优化思明区、湖里区首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例背后，厦门楼市整体呈现出疲软、盘整态势。

今年1月，厦门楼市供应相对活跃，但成交量相较2023年四季度已经出现大幅度下滑；2月进入春节长假后，随着“新厦门人”的离开，厦门楼市进入停滞期，供求规模均不足5万平方米；进入3月，厦

岛内楼盘价格“内卷”

受房地产市场有效需求不足，供需两侧转弱影响，厦门岛内在售楼盘面临的去化压力也与日俱增。

克而瑞福建区域方面分析认为，当前，厦门岛内板块分化明显，成交明显疲态，再加上产品同质可选择面大，岛内楼盘也不得不进入了“价格内卷”模式。

在房企端，今年一季度，厦门楼市在供应上除中海地产有新盘入市之外，其余房企均以在售加推为主，集中于消化在售货量，这使

首付比例政策已经开始执行了”。

工商银行厦门分行在厦门岛内的相关网点工作人员也给出了类似说法。

据了解，根据厦门市2023年11月15日发布的《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》(以下简称《通知》)，对于贷款购买思明区、湖里区商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为25%，

门楼市依旧以旧盘供应、去库存为主，成交量虽回升至9.13万平方米，但市场规模依旧低位盘整。

克而瑞福建区域统计数据显示，今年一季度，厦门市商品住宅新增供应18.11万平方米，环比下滑60.4%，同比下滑60.5%；成交22.17万平方米，环比下滑58.3%，同比下滑58.0%；成交均价37784元/平方米，环比下跌17.9%，同比

得今年一季度厦门楼市颇显冷淡。

学仕里销售顾问刘松(化名)告诉记者，学仕里项目共包括9栋住宅，目前仅剩6号楼的少数房源和7号楼在售。“学仕里学区比较好，卖得会好一些。”

刘松进一步表示，学仕里推出了“工抵房”优惠，价格比之前优惠不少，“刚开盘的时候还捆绑车位销售，均价在7.3万元/平方米左右，现在均价大约6.8万元/平方米。”

刘松以106平方米在售户型

二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例为35%。

“适时调整优化思明区、湖里区首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限。”《通知》表示。

此前的2023年9月18日，厦门岛外限购政策已先行进行调整，不限购、不限售，即在集美区、海沧区、同安区、翔安区购买一手、二手商品住房，不再审核购房

下跌6.2%。

分区域来看，克而瑞福建区域方面指出，厦门岛内成交规模和岛外区域相比下滑较为明显。今年一季度，厦门楼市的成交主力为翔安区、同安区，主要通过低总价吸引刚需购房者。厦门岛内的思明区和湖里区则由于可供应货量影响，特别是失去岛西“高热”产品的支撑，成交规模结构性下滑。

为例介绍称，该户型在2023年年底网签时的总价在740万元左右，“现在同楼层、同户型的房源总价只需要约690万元，相当于便宜了50万元”。

中海国贸上城销售顾问也告诉记者，该项目110平方米左右的刚需房源总价在750万至770万元左右，目前推出了4套特价房源。“每套特价房源的价格优惠幅度均在20万元左右，具体优惠价格以现场公示价格为准。”

人资格，不再限制上市交易时间。

政策还规定，对于贷款购买上述四区商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例为20%，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例为30%。

这也意味着，厦门岛内、岛外购买首套商品住房、二套商品住房的最低首付比例已保持一致，“内外有别”正式成为历史。

厦门市住房公积金中心也发

在国家统计局4月16日发布的“2024年3月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”统计数据中，厦门市新房价格环比下降0.6个百分点，同比下降5.6个百分点。

对此，诸葛找房数据研究中心分析认为，政策端的持续松动对促进需求释放仍然具有一定的积极影响，但今年房地产市场不同于去年，热度或将缓慢回升，时间周期

另据招商湾湖臻境销售顾问介绍，目前该项目还有三套特价房源，单价在5.9万—6.4万元/平方米不等。“在项目刚开盘时价格都在7万元/平方米左右，现在各种优惠基本上该有的都有。”

厦门市住建局“厦门网上房地产”系统显示，截至4月25日，厦门市全市一手房在售楼盘总数为1089个，批准住宅套数35.01万套，在售住宅套数为2.6万套，批准住宅面积3897.4万平方米，可售住宅面积293.73万平方米。一

文表示，自4月17日起，在厦门市全市范围内，使用公积金贷款购买首套房，最低首付比例也降至20%，和商业贷款保持一致。

“从某种程度上来讲，调低首付比例的效果比降房贷利率的效果要好。”严跃进告诉记者，此次厦门楼市政策调整，对整个房地产市场会产生一定的积极影响，对正考虑入市的消费者而言能够实质性降低购房成本。

会长，价格修复节奏亦较缓慢，短期仍然缺乏稳定回升的动力。

诸葛找房数据研究中心方面预计，随着针对改善性住房需求的政策支持力度继续加大，楼市政策密集发布或带动市场情绪逐步修复。“4月，包括厦门在内的70个大中城市新房、二手房价格总体下跌的态势不会改变，环比跌幅或将呈现收窄或趋稳态势。”

手房签约方面，4月11—20日，厦门市六区(思明区、湖里区、海沧区、集美区、同安区、翔安区)共销售住宅319套，其中，位于厦门岛内的思明区、湖里区网签量仅分别为3套和14套。

严跃进对记者表示，在政策放宽后，市场行情肯定会呈现好的一面。“目前，房价也向下调整了，首付比例降至历史低位，市场预期会更加清晰，或者说有些处于观望状态的购房者会在此时积极进入市场。”