

4月高端住宅价格坚挺

4月,京版国五条落地已满1个月,北京楼市整体降温。不过值得注意的是,在一片萧条声中,中高端公寓住宅市场“一枝独秀”,不仅成交局面优于大势,价格更是坚挺不倒,市场占有率成倍增长。

高端住宅起势

继今年年初销量连创高峰、供需两旺之后,随着新国五条重磅出台,北京房地产市场开始步入下行阶段,新房市场供需双双下降。据北京中原市场研究部统计,4月北京新建住宅成交面积为83.84万平方米,新建商品住宅成交8280套,环比下降57.32%,接近6成,同比上涨5.84%。

与楼市整体下行相比,公寓高端住宅市场却表现不俗。据亚豪机构统计数据显示,4月,北京在售报价超过5万元/平方米的56个公寓高端住宅中,共有37个项目实现成交,成交

项目个数与上月持平,37个项目累计销售了325套公寓高端住宅,成交面积5.4万平方米,成交总金额27.7亿元。环比3月,成交套数减少了26%,成交面积下降了24%,成交总金额回落23%。

虽然成交量环比缩减二成,但远远低于整体楼市重挫六成的颓态,与此同时,公寓豪宅产品在整体市场的占有量翻倍增加。据亚豪机构统计数据显示,3月,5万元以上公寓豪宅占当月总销量的比例仅为2%,到了4月,这一占比提高到了4%。

价格坚挺

受限价政策等因素的影响,4月北京新开盘项目价格整体持平,不过,不少公寓高端住宅价格依然出现逆势上涨。

亚豪机构统计数据显示,3、4月以来,北京56个公寓豪宅项目中,有10个项目报价出现

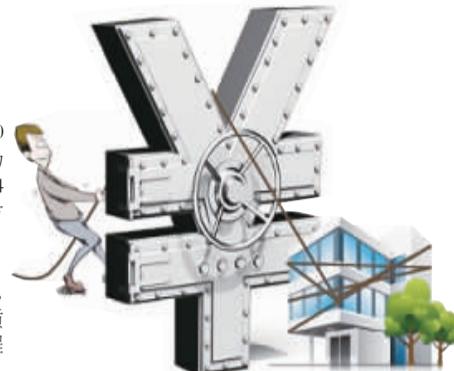
不同程度的上涨,上调幅度在1000至20000元/平方米之间不等。56个项目平均报价为71630元/平方米,环比3月上涨2%。同时,4月37个项目的成交均价达到50791元/平方米,环比同样上涨2个百分点。

供应稀缺

一方面,豪宅市场需求不减,但另一方面,中高端产品尤其是能够满足高端需求的优质产品,却面临供应稀缺的局面,这也在一定程度上造成当前豪宅市场逆势崛起。

统计数据显示,今年4月,北京公寓豪宅产品中仅有望京·金茂府等三个项目相继入市,新增供应209套,新增供应面积5.4万平方米,环比分别下降54%、4%。

一位长期从事中高端市场研究的业内人士表示,目前销量较好的公寓高端住宅项目的共同特点就是高性价比。这部分产品的购买者



具有较高的购买实力,其看重的是对项目地段、功能价值、附加服务等复合性需求的满足,以及居住环境带来的圈层归属感与利益平台。

该人士认为,楼市向好预期不减、高端住宅抗跌保值价值走强与高端置业需求增多,成为近期豪宅逆势上扬的主要原因。 (奇一)

广告