

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新高、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

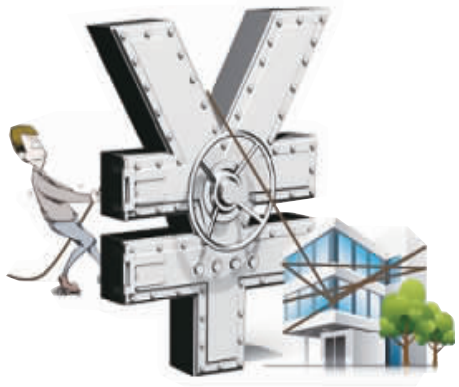
不同程度的上涨,上调幅度在 1000 至 20000 元/平方米之间不等。56 个项目平均报价为 71630 元/平方米,环比 3 月上涨 2%。同时,4 月 37 个项目的成交均价达到 50791 元/平方米,环比同样上涨 2 个百分点。

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,新增供量 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