

# 2014楼市猜想： 二季度将现买房“黄金期”

进入2014年，上海楼市的整体走向将会如何？这牵动着众多购房者的神经。

自去年以来，“市场化”渐成调控主角，自住性需求不断释放。而今年，需求逐步扩大的上海楼市或将迎来一波供应高峰。

据统计，目前上海新建商品住宅的库存量较为宽裕，可供消化10个月左右。此外，大量去年下半年成交的地块也将在今年入市。

这使得在过去一年“钵满盆满”的房企们不得不面对更加激烈的市场竞争。如何“立市”，成为了房企在2014年的全新课题。

中原地产研究咨询部总监宋会雍表示，竞争之下，吸引购房者最有效的法则就是品质，相信企业会花更多心思投入到产品的研发当中。

同策咨询研究总监王巍立则表示，尽管市场前景不错，但房企的销售压力依然巨大，因此房价总体会继续上涨，但并不会再现去年的夸张涨幅。

2014年的上海楼市，哪些区域与时间节点最值得购房者关注？在综合了专家及业内人士的意见后，我们梳理出了今年楼市的几个潜在热点。

## ◎时间猜想 二季度供应“爆发”

去年年底，“沪七条”横空出世。在此影响之下，上海楼市随即进入了政策观望期。

进入2014年，预计房企仍将会延续去年年末较缓的推盘节奏。特别是高端住宅，由于受到二套房限购加码影响，推盘节奏将会放缓。

根据以往经验，一次调控政策的时效周期一般为4-6个月。

而从往年的市场走势分析，第二季度也会是房企较为看重的放量窗口期，届时，众多房企的加紧推盘将使上海楼市迎来新房市场的集中供应。因此，第二季度的市场竞争将会越发激烈，相信届时将会有相当数量的房企为冲刺销量而大打“价格战”，市场随之出现较大的议价空间。

因此，行业人士相信明年的第二季度将是一个买房的“黄金”时期。

## ◎价格猜想 上海房价高位微涨

“沪七条”虽然在一定程度抑制了去年成交量的继续放大，但并未改变供需常年累积的基本矛盾。

2014年，新房供应整体会有所上升，这主要取决于2012、2013年的房企大举动拿地，以及品牌房企回归一线城市的战略调整。但随着“让经济回归于市场”的浪潮愈演愈烈，上海楼市的需求仍将进一步释放，房价仍然存在一定的上涨压力。

此外，去年年底包括包括万科、绿地、恒大、保利、中海等本土地产巨头，纷纷在上海各区域大手笔拿地。消耗大量资金之后，上述房企在2014年将面对较大的销售压力，快速回笼资金、做大企业规模仍然是这些企业在14年的基本准绳。

据统计，2013年上海楼市全年房价涨幅达到了21.9%。进入2014年，上海房价的总体趋势还将是继续上涨，但预计不会延续如此夸张的单年涨幅，幅度将稳定在10%—12%。

## ◎区域猜想

### 迪士尼板块

近日，上海市政府公布《上海国际旅游度假区结构规划》，这个以迪士尼为核心的度假区将打造世界级的旅游目的地，并预计于2014年第三季度开业。

对于上海国际旅游度假区的规划，有人戏称“相当于将‘迪士尼’这艘航母的码头建在了上海自贸区门口”。2014年，上海自贸区和度假区的叠加效应将充分突显，

使迪士尼板块再次迎来整体价值的提升。

### 大虹桥板块

历经3年发展，大虹桥已经确立了亚洲级商务、贸易、物流、会展核心的战略地位。

而今年，该区域将再迎“利好”。位于大虹桥范围内的国家会展中心有望于6月举办第一批展览。

建成后，该国家会展中心将成为目前世界上规模最大、水平最高的国际级会展中心，预计其满负荷运营后平均每天客流量将达到20万人次。

此外，以仁恒西郊为代表的一批住宅项目也将在今年面市，相信将会引发新一轮的关注。

### 金山新城

2013年上海土地市场“热力空前”，全年土地出让总金额达2129.7亿元，创下历史新高。

在众多刚需比较关注的外围板块中，金山新城在2014年的前景值得关注。从价格来看，去年土地溢价率普遍高企的背景下，金山新城的平均楼板价仅在4000元/平方米左右，与南桥、嘉定等外围板块相比处于绝对的价值洼地。

此外，2014年金山新城的新房供应量也有望脱颖而出。据统计，目前金山区域的纯宅地可建面积达到了26.35万平方米，在所有外围板块中名列前茅。（孟子琼）

## 轨交12号线开通 复旦软件园·智慧新天地利好巨大



近日，上海地铁12号线（天潼路站至金海路站）通车试运营。

此次开通路段中包含杨浦区隆昌路站，对于和地铁站厅层无缝对接的复旦软件园·智慧新天地项目来说，可谓更大的利好。项目总建筑面积约15万平米，涵盖5A品质办公产品、精装公寓和时尚商业街。

今年3月，开盘以来倍受追捧的精装公寓，约63-153平方米（建筑面积）。小户型总价仅160余万，以温馨的住宅格局，吸引了周边区域内刚需客的青睞。

此外，作为国家重点发展的火炬计划产业基地，复旦软件园·智慧新天地获得高度重视，吸引行业巨头相继进驻。办公产品价格则比相距三站路的大连路周边写字楼便宜了近三分之一，其中1号楼的一套102.99平方米，目前仅售248万元。另外，项目周边文化教育、商务金融、医院、超市、休闲娱乐一应俱全。

业内人士分析，地铁12号线的开通、服务的完善、资源的汇聚，完美助力复旦软件园·智慧新天地成为东外滩板块内的一颗璀璨新星。（王敏）

## 长泰广场引领国际商务新地标

过去一年里，上海中央商务区的办公楼整体走势呈现出缓步增长的态势。仲量联行的报告显示，浦东中央商务区的租金整体上扬5.1%，而浦西却呈现2.4%的跌势，整体租金走势微幅上扬0.8%左右。

这其中，位于大浦东正中央的张江地区正成为越来越多租户青睐的新兴CBD商务区之一。近日，位于张江板块由长甲地产斥巨资打造的长泰广场引发了市场的强烈关注。在中央商务区市场一片平静的情况下，隶属于新兴CBD商务区的长泰广场反倒成为大型企业追捧的对象，最近一段时间频频与知名跨国企业擦出火花，其中已经实现签署意向约15%，正在洽谈中的面积更是占办公楼

建筑面积的60%左右，由此可见长泰广场已经成为很多大型企业入主上海的最佳商务之地。

据悉，长泰广场是张江板块罕见的5A甲级办公楼，地理优势非常明显，快速连接联洋、碧云、金桥、世博、陆家嘴等热门板块，与地铁2号线金科路站无缝对接。此外，长泰广场自有的22万平方米商业综合体，拥有缤纷业态，集娱乐、休闲、购物、餐饮、文化生活于一体，大大填补了张江乃至其辐射区域大型商业的空白。

可以说，长泰广场从租户的各方面需求出发，几乎满足了一个新兴CBD商务区5A甲级办公楼所需的一切标准，受追捧也在情理之中。（李志华）

# 《地产品》1月刊“马上”亮相

为什么楼盘开不了盘？到底谁又在热销？银行还能贷到款吗？被限购的购房者如何摇身变成首套房者？《地产品》1月刊试图拨开楼市表象的雾霾，从蛛丝马迹中探寻楼市的实质。>>>

**沪上首个高端养老社区首发亮相·银发梦想团火热招募中**

新年有新意，2014年最重大的决定是什么？为自己选择一个“明日版”的人生！1月4日银发嘉年华——上海首个高端养老社区首次体验日活动火热报名中，届时将有投资理财讲座、养生保健、休闲娱乐等丰富活动，快来体验一把“大学校园般的退休生活”吧！还有恬愉会VIP会员专属礼遇等你来感受！

（报名须将本人身份证复印件发送至dichanpin@sina.cn或传真至021-3461 3051）



1 活动详情

2 活动报名

Classic地产品

021-5404 8951

189 1626 1796



《地产品》1月刊