

房企“哄抢”凸显板块优势 高溢价地块成区域价值坐标

□地产评论员 孟子凉



10月，三湘以创区域纪录的楼板价拍得张江某地块，成为了业内关注的焦点。事实上，从今年9月开始，上海的土地市场已经出现了回暖迹象。而今年前八个月，虽然土地市场成交并不理想，但也不乏亮点。从年初的“大宁地王”开始，青浦新城、浦东张江、浦东周康等板块都有住宅用地高溢价成交。

从上述几个板块的规划和楼市表现来看，“高溢价”地块频现成交其实并不意外。张江的高新产业园区、青浦新城的轨交规划以及大宁的商圈能级提升，都在客观上吸引了房企“角逐”该区域的优质地块。而随着楼市基本面的逐渐好转，“高价地块”对板块楼市的带动作用也将进一步显现。

张江板块

10月22日成交的张江南区配套生活基地A3-04地块应至少有60%的全装修，而三湘在上海开发的多为高品质楼盘，未来该地块项目的定价可能较高。

10月24日下午，笔者来到浦东张江板块的万科翡翠公园。由于该项目将于次日开盘，现场看房的客户络绎不绝，随处可见售楼员带着七八组客户进行讲解。

“这周基本每天都是这样的情况。”一名售楼员刚刚结束项目的讲解，一边整理资料一边告诉笔者。

今年以来，张江板块的公寓项目并无新增供应，作为整个张江板块内唯一以公寓为主的新房项目，万科翡翠公园受到如此追捧并不意外。

高价宅地提升浦东南片区居住品质

德佑地产市场研究部总监陆麒麟表示，张江板块内，以各大企业中高层为代表的“高购买力”人群较多，目前区域的供应并不平衡，这些客户急需高品质的改善型楼盘作为他们需求的释放窗口。

而从万科翡翠公园售楼处提供的信息来看，张江板块“供不应求”的现状更加明显。据介绍，项目本次开盘将推出200套房源，而截至24日下午，认筹已经达到450组。

不但板块内部“供需失衡”，张江板块被压抑的需求也在今年间

接促进了周边板块项目的成交。例如位于川沙板块的阳光城愉景湾，项目于9月开盘，推出均价29800元/平方米的改善型产品，并夺得9月上海多项销售桂冠。据项目相关人士介绍，项目签约的客户中，有近一半来自张江。

从这个角度来看，楼板价达到25765元/平方米的张江南区宅地，不仅将在未来填补区域内高品质改善型楼盘的供应缺口，更将辐射川沙、惠南等板块，促进“南片区居住品质的提升”。

周康板块

数据显示，今年以来，周康板块新建商品住宅成交均价2.62万元/平方米，同比上涨24.12%。

从2011年以刚需项目的高性价比领涨全市回暖，到2013年众多高品质项目的不断涌现，周康板块已经在过去3年里经历了两次“价值升级”。今年9月，周康板块拍出的两幅宅地，虽然溢价率并不算十分突出，但其楼板价已经接近区域新房的

成交均价，这或将成为该板块由“中端”迈向“高端”的信号。

从规划来看，周康板块可谓“享尽利好”，继迪士尼、奥特莱斯、国际医学园区等规划逐步实施之后，在建的轨交16号线也预计将于今年年底通车。受此影响，大牌房企绿地、万科、中海、和记黄埔等先后入驻周康板块，中高端项目“扎堆”呈现。

在业内人士看来，在大牌房企的引领之下，周康板块近年来

板块价值或迎“三级跳”

“产品再升级”的趋势较为明显。

龚敏表示，周康板块今年的成交量有所减少，主要是由于小上海新城、明天华城等价位较低楼盘已经售罄。而今年，旭辉缙香苑、绿洲康城金邸等单价3万元/平方米以上的项目迅速“接盘”，并成交火热，这反映了该板块向中高端发展的趋势。未来，随着几幅“高价地块”的后续开发，板块的居住价值有望迎来再次提升。

青浦新城

去年，青浦新城板块的成交均价已经超过了2万元/平方米。而在年初轨交17号线环评公示之后，泰禾以12577元/平方米的楼板价，经过百余轮竞价拿下青浦新城一站大型社区62A-02A地块，可以看作是青浦新城楼市在2014年的一个缩影。

轨交的规划，加速了房企抢占青浦新城这一“价格洼地”的步伐。目前，该地块周边已经聚集了仁恒、绿地、招商等大牌房企。不少楼盘已经于今年开售。

德佑地产市场研究部数据

青浦新城一站大型社区62A-02A地块于今年2月被泰禾摘得，楼板价为12577元/平方米，溢价率达到93%。今年年底，在该地块上打造的泰禾虹桥即将开盘，价格待定。

轨交规划引大牌房企“抢驻”

显示，今年以来，青浦新城板块新建商品住宅的新增供应量达到90.7万平方米，同比上涨了279%。

目前，泰禾在该地块上开发的泰禾虹桥项目售楼处和样板房已经公开，笔者现场探访发现，该项目全部为精装修交房，并配备了地源热泵、新风、PC工艺等科技系统。据售楼处预计，项目的开盘价格将可能达到2.5万/平方米。

“目前来看，轨交的规划使青浦新城房价的上涨速度明显

加快。”陆麒麟表示，“今年，以均价1.5万元/平方米的崧泽华城秀苑为代表的区域内低价楼盘都已基本售罄。除此之外，区域内其他楼盘的成交均价大都达到了2.5万元/平方米以上，比去年有明显的上升。”

“虽然目前青浦新城的房价上涨很快，但未来仍有继续上涨的可能。”中原地产高级经理龚敏表示，“轨交利好可能会逐渐减弱，但目前板块内大牌房企云集，在未来优质项目聚集的情况下，板块价值有望进一步提升。”

闸北大宁

“大宁地王”诞生至今，板块内的新房成交均价上涨迅速。

数据显示，今年以来，大宁板块新建商品住宅成交量为2.12万平方米，成交均价4.02万元/平方米，同比上涨18.62%。

在成交均价近两成的涨幅背后，是大宁板块居住能级的提升。如果说“大宁地王”给板块带来的是一种强烈的看涨预期，闸北环大宁商圈被规划为市级商业中心则被业内视为是可以迅速兑现的重大利好。

目前，板块内已建成大宁国际商业广场、上海马戏城、上海多媒体谷、大宁绿地、大宁中心广场二期、宝华国际等项目，久光百货、地下空间等也正在加紧建设。

陆麒麟表示，从中环各板块近年来的表现来看，同时具备了规划优势和优质项目的板块价值往往能够快速提升。

“比如杨浦区提出‘知识杨浦’的概念，进行大规模旧城改造，并在新江湾城者多优质项目的带动下逐步发展成为中高端宜居板块。另外，

“地王”促板块能级提升

今年1月，方兴地产以101亿元夺得闸北区大宁路街道325街坊地块，折合楼板价达47609元/平方米，这一价格超越了当时板块内4万元/平方米左右的新房报价。

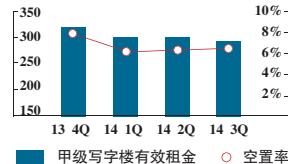
长风板块打造生态商务区之余，也受到中海紫御豪庭及雅戈尔长风8号两个地王项目影响，带动了整个区域的品质提升。因此，“大宁地王”的后续开发对板块价值的带动作用是可以预见的。”陆麒麟如是称。

今年以来，大宁板块内仅有象屿大宁悦府一个新开楼盘，其4.7万元/平方米的报价已经明显超过了板块新房的成交均价。未来，随着“大宁地王”效应的不断发酵，大宁板块有望驶上能级提升的快车道，向高端宜居板块迈进。

市场速递

上海核心商圈租金持稳 三季度空置率小幅上升

甲级写字楼整体租金及空置率



高纬环球发布的2014年第三季度上海写字楼市场报告显示，上海中心城区甲级写字楼空置率，在第三季度小幅上升至6.8%，环比上升0.9个百分点。与此同时，甲级写字楼的有效租金并未受到空置率上升影响，仍稳定在9.86元每平方米每天，环比仅轻微波动0.8%。其中，陆家嘴和虹桥商圈的租金依然保持稳定上行，环比上季度分别上涨1.6%和2.8%。

高纬环球研究部大中华区执行董事林荣杰分析认为，“虽然在未来两年，新项目的流入将会对核心商圈的租金产生下行压力，但目前看来骤降的情况并不会发生。”同时拥有地便利优势的顶级物业品质的项目，将有望在入市前以较高租金达到令人满意的预租率。而另一方面，激烈的市场竞争将会给余下的项目产生压力。此外，预计一些开发商有可能延期项目竣工时间以规避与市场供给高峰的碰撞，也有可能选择在投资市场中寻找自用买家，甚至散售项目。这类举动将有利于减弱新增供给对市场租金造成的下行压力。

主要城市综合体个数 同比增长超两成

尽管有研究数据称，到2016年中国将超越美国成为全球最大的零售市场，但一份来自莱坊的统计数据却显示，目前全国综合体开发面积存量巨大。2014年上半年，全国主要城市商业综合体存量面积超过3亿平方米。而国内主要城市综合体个数已达885个，较2013年增长24.47%；2015年主要城市的综合体数量将突破1000个。沈阳、成都、天津、武汉、重庆等城市综合体发展的偏离率都指向供大于求。

对于商业综合体的未来，在莱坊·伍兹贝格系列研讨会上，伍兹贝格全球合伙人黄馨彦表示，“当前市场竞争激烈，商业综合体的开发更多考验开发商的操盘能力。从选址拿地、规划图纸再到运营的整个过程中，需要明确的开发策略，即便如此，以国外的城市综合体开发经验来说，一个项目在实现可持续运营之前仅仅成功了10%，后期运营才是最关键阶段。”