

盘点 2015

之 变化与未来

动能充沛助力区域升级

今年,内环内新建商品住宅均价首次突破7万元/平方米,并且部分外郊环板块成交量、价都迎来较大幅度提升。2015年,城市的发展、规划的兑现、土地价值的挖掘等成为拉动区域能级上涨的源动力。

□地产评论员 蔡琦雯



内环内均价“破七”

来自上海中原地产研究咨询部的数据显示,截至12月6日,全市按环线来分商品住宅的成交均价分别为:内环内72584元/平方米,内中环间62939元/平方米,中外环间38796元/平方米,外郊环25707元/平方米。

“各环线中,内环内均价‘破七’,去年其均价仅约6.1万元/平方米。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦指出,今年内环内推盘有所增多,且在开盘时房企底气较足,楼盘多高开高走。

此外,卢文曦还称,从目前的数据来看,内中环间均价涨幅最高,今年均价约6.3万元/平方米,而去年其均价则约5.2万元/平方米。

位于大宁板块的某楼盘,在今年4月开盘时报价约7万元/平方米,到如今其报价已经达到了8万元/平方米。据该楼盘售楼人员表示:“项目的稀缺地段是其吸引购房者的首要因素,而涨价主要是因为当前推出的房源地理位置比前期推出的更好。”

易居智库研究总监严跃进进一步指出,内环内、内中环间房价的大幅上涨也拉动了全市房价,今年楼市或有被透支的嫌疑,明年市场量、价将趋稳。对此,同策咨询部研究总监张宏伟也认为:“今年房价涨得有点快,明年涨幅或有所放缓,甚至出现小幅下滑。”

潜力板块踊跃

12月初,嘉定新城某地块和夏阳街道某地块以约1.8万元/平方米和约1.6万元/平方米的楼板价成交。上海链家市场研究部总监陆骑麟认为,这两幅地块均紧邻郊环线,地块周边售价在2万元/平方米左右,拍出的楼板价几乎接近“面包价”,这或将影响区域房价。

地价对于区域的拉动作用在今年火热的市场下得以体现。比如大宁板块,该板块在去年初拍出了高价地块,今年该地块项目入市,从实际情况来看,其无疑助力了区域的进一步升级。

大场板块也被视为今年的“黑马”,其拍出了多幅高溢价地块,受此影响,区域的成交量大幅攀升。数据显示,截至12月6日,今年大场板块新建商品住宅共成交了444337平方米,较去年上涨了158.53%。“在上海中环内土地日渐稀缺的情况下,大场可塑性极强,受房企追捧也属意料之中,未来或将进一步提升。”张宏伟坦言。

就在刚刚过去的11月,新江湾拍出的高楼板价地块也备受业内热议。某房企人士表示,新江湾今年均价约4.6万元/平方米,而这块地拍出了4.9万元/平方米的楼板价,实在是让人惊叹。

陆骑麟则认为,新江湾近几年新房均价变化不大,2010年成交均价就已经达到了4.1万元/平方米,这次拍出高价地块,或许会拉动区域房价上涨。

“题材效应”释放

城市规划对于板块而言意义重大,今年以来“题材效应”对部分板块的促进作用也是有目共睹的。

今年被业内誉为“大虹桥”年,的确,今年虹桥商务核心区大部分项目将进入交付和上市阶段,这使大虹桥有了较强的吸金能力。业内人士称,受此影响,今年华漕板块的成交均价上涨了11.73%。

不得不提的是迪士尼板块。受到迪士尼即将开业的影响,近两年受其辐射的川沙、唐镇、周康、惠南等板块,成交量、价都有所上涨,今年更是进入“飞跃”阶段。例如周康板块,截至12月6日,今年其新建商品住宅成交面积达607395平方米,较去年上涨了186.2%,且成交均价也上涨了19.4%。同时,唐镇板块今年的成交面积也达到了332177平方米,较去年上涨了近100%。

同时,“轨交建设对于板块尤其是外郊环板块的促进也非常明显。”严跃进说:“今年底或明年初,轨交12号线西段、轨交11号线迪士尼段有望开通,届时闵行、周浦等区域的交通将更加便捷,能级将进一步提升。”

此外,上海中原研究咨询部高级经理龚敏指出:“近期有消息称轨道交通19号线将通至崇明,补足崇明交通短板,这都将给板块带来新一轮发展机遇。”

大宁:蝶变

今年的大宁绝对是楼市的领头羊,截至12月6日,大宁板块今年新房成交量为9.98万平方米(共计777套),是去年同期成交量的近四倍。成交均价为67025元/平方米,几乎是今年房价上涨最快的板块。

这主要是受到成交结构影响。大宁板块今年在售新房项目中有3个项目均价均超过5.5万元/平方米。而在去年该板块成交均价最高的项目也并未超过5万元/平方米。其中,大宁金茂府今年入市后屡次获得热销,也带动了区域的整体“热度”。

滨江:领衔

今年豪宅市场可以说迎来“爆发”,而滨江更是因其稀缺的地理位置领衔整个市场。得益于今年相对宽松的政策面,资金回流至一线城市,而稀缺的豪宅项目更是成了高净值人群的标的。

此外,近期滨江沿线的住宅供应仍处于高位,九龙仓滨江·壹十八、翡丽甲第等都备受业内关注。据悉,翡丽甲第项目营造具有东方禅意美学的园林,9栋建筑全部正南正北朝向围合点式布局,不仅可以欣赏中央水景,还能近览黄浦江盛景。年末,随着这些优质楼盘的竞相入市,滨江楼市有望再度“点亮”市场。

大虹桥:惹眼

今年受国家会展中心人气“爆发”影响,大虹桥也再次聚焦了人们的视线。国家会展中心在正式交付使用后,不仅加快了浦西商务资源的涌入,而且随着运作,必将带来更高的人流量,从而带动大虹桥商业、办公等产业的发展,提升区域内的价值。

目前大虹桥板块内的交易主力是一些大体量的写字楼项目,数据显示,大虹桥核心华漕板块今年住宅推盘量整体减少,但是均价仍上涨了11.73%。在虹桥商务区内的产业支持下,势必吸引更多高规格、高知名度的展会在此“驻扎”,从而引发对商

业、办公、酒店乃至住宅的需求,由此带动整个地区的发展。

不过,就目前状况而言,展会后也暴露了板块综合服务设施欠佳的现实,大虹桥的“软环境”尚需提升。

来源:上海链家市场研究部



2015
热点
板块

年度
热词

330新政

3月30日,几大城市新政连发,二套房首付比例降至四成,普通住房公积金贷款首付首套20%、二套30%,紧接着营业税5年改2年。

■点评:“330新政”就像一道分水岭。二季度以来楼市的复苏与“330新政”密不可分,在二季度,上海商品住宅成交均价每个月均有“跳跃式”增长。

淡季不淡

今年7、8月传统楼市“淡季”期间,新房成交量延续了4月以来的火热,分别达到了134.6万、124.6万平方米,较去年有大幅增长。

■点评:淡季不淡主要是因为前期各类政策的持续影响,加上6月末的降息利好刺激,释放出较多购买力。并且,这波行情主要由集中入市的改善型新房推动。

双降

降息指的是中国人民银行下调了金融机构人民币贷款和人民币存款的基准利率。在央行宣布降息的时候,有时也会伴随着降准。

■点评:今年央行多次“双降”,力度超前,对市场提振作用明显。“双降”对房地产市场的积极作用,主要体现在贷款利率的降低,直接降低了购房人的成本。

“钻十”

今年10月上海新建商品住宅成交面积达到151万平方米,是截至12月6日以来今年月度成交量最高的月份。

■点评:10月高调起步,“十一黄金周”销售量创5年内新高。到了下半年,随着央行再度双降,市场信心受到提振,最后两周交易量均突破40万平方米大关。

“放开二孩”政策

10月底,关于全面实施一对夫妇可生育两个孩子的政策引起广泛关注。

■点评:业内人士纷纷表示,大户型、学区房将会越卖越俏,三房预计将成热门户型,政策对改善型住房传递利好信息。但也有专家指出,该利好需要时间方能体现,短时间内作用并不大。