

新民楼市

本报专刊部主编 2016年1月14日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

2016年
板块猜想

2015年,楼市迎来了大宁、周康等众多板块的爆发,共同助力火热的市场。展望2016年,还有哪些价值板块值得期待,又有哪些“洼地”尚待发掘?业内人士指出,从区域规划、房企拿地等诸多迹象中梳理,不难发现下一个潜力区。

□地产评论员 蔡琦雯

利好叠加 隐现下一站“黑马”?



■奉贤南桥: 尚处于价格低谷

去年底,奉贤南桥板块的两幅地块引爆了土地市场。2015年12月17日,奉贤区南桥镇D-01-13区域地块成交楼板价为19179元/平方米,溢价率高达219.65%。当天下午,奉贤区南桥新城13单元31A-04A区域地块经过8家房企激烈争夺,最终溢价率也达到了54.05%,这也远高于近年来全市土地的平均溢价率。

对此,有业内专家指出,当前奉贤南桥尚处于“价格低谷”。据上海中原地产统计,奉贤南桥板块去年新建商品住宅成交均价为23597元/平方米,环比上涨了7%。而去年全市新建商品住宅成交均价为32175元/平方米,环比上涨了18%。

“相比去年全市的房价及涨幅,奉贤南桥均较低,后期有望补涨。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦认为,以往奉贤有“交通不便”这一短板,然而据媒体报道,轨交5号线南延伸段金海湖站、南桥新城站等计划于2017年开通,且BRT快速公交线南奉公路段(南桥汽车站—浦星公路)也有望在近两年建成,届时将大大提高区域的交通便利度,从而拉动奉贤的整体水平。而南桥板块,作为新城,且出现了多幅高溢价地块,将引领区域的提升。

近日,在南桥新城板块内某楼盘售楼处现场,笔者看到有近10组客户在咨询。现场售楼人员表示:“以往接待的主要是当地客户,但是去年来这里买房的市区人士多了很多,且多是30岁左右的年轻人。”

事实上,去年南桥新城板块的成交量已经有所上涨,数据显示,南桥新城板块去年成交了38万平方米,环比增加了43%。

易居智库研究总监严跃进指出,去

年底位于奉贤南桥的奉贤宝龙城市广场正式开业,据悉,该商业综合体项目集餐饮、购物、休闲、娱乐为一体,且是宝龙地产的一大力作,这也将进一步完善区域的配套。

■青浦徐泾: “大虹桥”效应继续发力

近年来,随着“大虹桥”红利的逐渐兑现,轨交2号线的延伸及17号线的规划建设,徐泾进入了发展的快车道。据统计,去年徐泾板块新建商品住宅成交了34万平方米,环比增加了93%。

深耕徐泾多年的某品牌房企负责人告诉笔者,自2009年大虹桥规划以来,徐泾可以说受益良多,从一个没有轨交、规划刚刚起步的外环外小镇,发展至如今的“国际化住区”。“2009年,徐泾的房价在1.6万-1.7万元/平方米左右,而去年徐泾房价已经高达3.4万元/平方米。”

严跃进认为,今年徐泾还将借势“大虹桥”,继续发力。他指出,据统计,近两年之内虹桥核心商务区将会有多个商办综合体完工交付,会带来更多国际会展商务客群。此外,徐泾紧邻国家会展中心,会展经济自然就成了其经济增长极。

“大虹桥的概念还未被透支,甚至我认为大虹桥在近两年才刚要‘爆发’。”上海链家市场研究部总监陆骑麟表示:“虹桥核心商务区的住宅土地供应量较少,而随着虹桥商务区人才的大量引进,这些住房需求将逐渐外溢,作为靠近会展中心且交通相对便利的徐泾就成了承接这些外溢需求的重要区域。”

此外,卢文曦也认为如今大虹桥初具规模,不少项目今年会陆续投入使用。商务人口的导入也会产生居住需求,徐泾受辐射利好,住宅需求有望进一步增加。同时,卢文曦进一步补充说,

目前徐泾板块内产品种类丰富,能满足多种需求的买家,未来轨交17号线通车后,板块内的升值潜力将日益凸显。

■宝山大场: 转型或带来新“腾飞”

去年,宝山大场板块可以说是楼市的“黑马”,备受关注,甚至有业内人士指出大场或有望接力大宁,成为下一个中高端住区热点。据上海中原地产统计,虽然去年大场板块的供应环比下降了,但是新建商品住宅成交了47万平方米,环比增加了146%。

卢文曦指出,大场的发展脚步不会停止,今年或将进一步“腾飞”。“近日有媒体报道,宝山正在全面推进现代化滨江新城建设。宝山计划产业转型,传统的工业区印象将逐步改变,居住环境也会改善。”

近日在大场镇某二手中介门店外,中介人员小李告诉笔者:“大场最近二手房卖家底气较足,多数看涨本区域房价,之前有挂牌的卖家在售价上也有所提高。”

数据显示,大场板块当前新建商品住宅库存量为6万平方米,按照去年大场的成交量计算,其去化周期仅为2个月。陆骑麟指出,供求关系可以看出该板块的价值潜力,当去化周期小于8个月时,板块的房价看涨预期较大。另外,去年大场拍出了多幅高溢价地块,这些项目或将在近两年入市,有望进一步带动周边的市场。

严跃进也直言看好大场板块的发展,上海的土地供应逐年下降,而大场板块处于外环以内,地理位置较佳,并且可供开发的土地存量较大,价值不容忽视。另外,他表示,随着保利等多家品牌房企的入驻,品质社区会越来越多,从而提升整个区域的环境。

■嘉定江桥: 土地效应将助推市场

据统计,嘉定江桥板块去年新建商品住宅供应量仅为1160平方米,环比减少了99%。卢文曦指出,近年来嘉定江桥鲜有土地供应,因此住宅的供应量也较少。

“但是去年底,江桥推出了一幅纯宅地,土地总面积近10万平方米,且被龙湖以高达108.34%的溢价率拿下,成交楼板价约2.7万元/平方米。”卢文曦进一步介绍:“当时有禹洲、中粮、绿地、金地等10家房企共同参与现场竞拍,且现场竞争也颇为激烈,足以见得房企对江桥板块前景的看好。”

某品牌房企人士直言,江桥板块当前1.73万元/平方米左右的均价相对较低,存在较大的上涨空间。上述高价地块的拍出将使区域的楼市为之一振,也将提高周边房价的看涨预期。另外,预计这幅地块在今年底或明年入市,对市场带动效应明显。

严跃进表示:“近日轨交14号线真光路站开工建设的消息使得江桥板块再度被业内关注,数据显示,此前轨交14号线公示后的2个月左右,江桥板块房价价格涨幅在10%左右。”严跃进进一步称,位于嘉定、普陀、长宁三区交汇处的江桥板块,从地理上而言具有形成嘉定区域与市区板块南北联动、东西呼应的潜力。但是,由于江桥板块目前只有轨交13号线,换乘能力有限,因而人口导入量不足。而轨交14号线若建成,相比成熟区域,江桥板块无疑是受益更大的板块。

事实上,早在去年就有业内人士预计,未来轨交14号线通车对江桥板块房价的拉动作用将持续,涨幅预计在10%-15%。