

2016年
板块猜想

在多数房地产从业人员看来,高端市场仍将是 2016 年的焦点。土地的稀缺、配套的完善、发展的红利、改善型需求的旺盛等都是促成高端市场迅速释放的重要原因。对于上海楼市而言,市中心价值毋庸置疑,“滨江”意味着独一无二的含金量。2016 年随着更多优质产品的供应以及滨江打造的升级,高端市场仍是“重头戏”。

□地产评论员 蔡骏

高端市场还看“江、湾”？

■徐汇滨江 能级进一步提升

滨江板块中,徐汇滨江 2015 年的表现令人惊叹,成交量达到近 20 万平方米,更实现同比 141.93%的增长。

板块表现虽有些意料之外,却也是情理之中。世博会之后,徐汇滨江一直是城市的焦点。滨江高端豪宅项目一个接着一个,保利、绿地等实力企业均在板块内取得不俗表现。板块在塑造宜居环境之余,打造城市文化创意产业聚集地的规划也是提升片区价值的关键。其中,东方梦工厂项目更是“拳头工程”,其结合对文化、市场以及消费者的深刻洞察,为消费者打造世界一流、多元创新的娱乐体验。

上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦指出,地段是豪宅市场的重中之重,而徐汇滨江拥有稀缺的滨江资源,因此一直以来其定位都较高端,近年来,徐汇滨江豪宅区的氛围也日趋成熟。“去年豪宅市场的爆发更将徐汇滨江推到了新‘高峰’,成交均价上涨至近 7.5 万元/平方米。今年板块内全新入市的住宅项目并不多,从中原门店经纪人的反馈可知,购房者对于徐汇滨江的认可度还在上升,因此预计今年板块在价格上或有进一步突破。”

上海链家市场研究部总监陆骑麟补充称:“目前徐汇滨江板块内商业设施还不是很多,但是近两年来,徐汇滨江板块出让了多幅优质商业类地块,或将在今年入市,有望进一步拉动区域能级。”

■东外滩 高端板块新势力

直至今日,了解东外滩的人依旧不多。相比陆家嘴板块、北外滩、徐汇滨江名声在外,东外滩板块曝光度并不高,对于大多数“老上海”而言,板块的形象或许还停留在“上海最早的工业中心”的认知。然而,2015 年,东外滩迎来了契



机,一个高端滨江生活矩阵已然成形。

此前,有媒体报道,规划中的东外滩是指杨浦大桥两侧区域和复兴岛地区,是上海市重点开发黄浦江“4+1”地区中的一部分,上海东外滩的发展轨迹复制北外滩、徐汇滨江的可能性极高,未来的东外滩令人期待。

数据显示,2015 年板块供应量达 80281 平方米,同比增长 105.9%,成交量为 64239 平方米,同比增长 32.37%。事实上,正有越来越多的开发商及购房者开始关注东外滩板块。

如今,随着土地成交的热度升温,东外滩发展势头迅猛。2014 年,保利置业携手山东黄金高价拿下杨浦平凉街道某地块。2015 年四季度保利翡翠甲第入市,开盘热销足显市场人气。

去年 6 月,杨浦平凉社区 12、13 街坊被首创联合体以 34.54 亿元竞得,住宅部分楼板价更高达 5.7 万元/平方米;8 月,杨浦滨江板块再迎纯宅地出让,阳光城突出重围,以 17.3 亿元拔得头筹抢得该地块,楼板价为 4.9 万元/平方米。业内人士表示,楼板价屡创新高,意味着 2016 年上海东外滩的供应潮即将爆发。

■不夜城板块 苏河湾区域“领舞”

2015 年,原静安、闸北两区合并无疑极具话题性。一些业内人士表示,短期内享受两区合并红利的或是不夜城

板块。地理位置上该板块距老静安更近,也是中高端产品较为密集的区域之一。不过,每当提及不夜城板块,火车站人流复杂、管理不易等问题常被视为阻碍了板块的发展。

对此,卢文曦表示:“去年下半年,金融街以高达 88.15 亿元拿下了闸北上海火车站北广场以北地块,溢价率为 50.12%,楼板价 27022 元/平方米。从拍地现场多家品牌开发商的激烈争夺可见业内对不夜城板块的价值预期较高,并且,该项目有望在今年入市,将对区域周边的环境带来提升。”

不仅如此,目前板块内的苏河湾区域始终站在高端住宅的风口。

实际上,苏河湾区域距离外滩、陆家嘴的直线距离很近。板块开发之初,一个集黄浦江景、苏州河景色、万国建筑与陆家嘴夜景的稀缺高尚居住区就是其定位。随着华侨城的入主,板块的整体形象也全面升级,沿河打造 3.19 平方公里的苏河湾 CBD,以服务性配套与高端住宅为主,也将成为上海的新地标。

从销售数据上分析,去年不夜城板块成交均价达到 73325 元/平方米,环比上涨 42%,成交量 16 万平方米,环比增加 180%,然而供应量却仅有 17 万平方米,环比仅增长 33%,剩余库存 15 万平方米,仅需 8 个月就能去化,显然 2016 该板块依旧供不应求。

此外,卢文曦表示,不夜城板块内的豪宅项目也越来越多,整体形象有望进一步提升。



展望 2016 年,第一太平戴维斯分析认为,尽管今年已明确将致力于去化库存,但鉴于上海一直以来为置业热点城市,因此预计上海将继续严格调控房地产市场,以防止市场过热。尽管长效机制的全面施行将有所推迟,但一经落实,将有助于上海房地产市场长期稳健发展。

2016 年伊始,二胎政策全面实行,家庭人口的增加势必会催热改善型购房需求,因此将为房地产市场带来利好。

■市场速递



一周商品住宅成交面积 TOP5

项目名称	面积(㎡)	均价(元/㎡)
尚海郦景	13799	69877
海赋尚品	9195	32098
仁恒西郊花园	7631	41128
恒盛豪庭	7519	35039
中金海棠湾	6329	26090

数据来源:上海链家市场研究部

交易量回落 中高端项目表现突出

继去年 12 月以来成交量连续 4 周的超量运行后,上周商品住宅成交量有所滑落,但仍然保持在 30 万平方米以上高位。

从成交情况来看,上周成交较为分散,但中、高端项目成交占比十分明显,这也是带动上周成交均价上扬的主要原因。上周成交量排名前十项目中,单价高于 3 万元/平方米的项目占到 6 席。

上海链家市场研究部分析师柯晓娟表示:从近期供应表现来看,开发企业推盘意愿不高,新增供应量则处于低位震荡期。目前即将进入春节假期,而上海房价上行预期依旧,开发商并不急于清盘,因此在推盘步伐上并不激进。

SOHO 中国牵手中国电信 优化互联网办公体验

1 月 12 日,SOHO 中国与中国电信上海分公司达成了战略合作,并举行了合作签约仪式。

就在不久前,在 SOHO 中国与中国联通的战略合作签约仪式上,潘石屹就提到:“现在的公司对两个东西的要求比什么都高:第一,手机信号,第二,网速。SOHO 中国现在在北京、上海的建成面积有 500 万平方米。现在,判断办公室好坏的所有因素中,排名第一的不是混凝土、不是砖瓦,而是互联网的环境。”

据悉,SOHO 中国与中国电信上海分公司达成战略合作后,双方将在 SOHO 中国上海地区内的已建及新建项目中开展通信建设合作。上海电信将充分发挥其作为上海地区主导通信运营商的优势,在 SOHO 中国所有上海项目中进行无线和有线网络覆盖,提供语音、数据通信及信息化服务。

SOHO 中国旗下的 SOHO 3Q 已成为中国知名的共享办公空间。截止至目前,SOHO 中国已与中国三大电信运营商达成了战略合作。这一系列合作的目标就是为了共同携手打造全光智能楼宇,为 SOHO 中国的用户提供更优质的互联网办公体验。

■机构观点

2016 年改善型购房需求依然旺盛

近期,第一太平戴维斯在对 2015 年第四季度的上海市场回顾以及展望中指出,去年第四季度,上海新建商品住宅新增供应共计约 360 万平方米。得益于传统成交旺季、信贷环境持续宽松,加之购房者情绪高涨,使该季度一手商品住宅成交量环比继续增长 22.1%,共计约 490 万平方米,为五年以来单季成交量之最。

在一手高端公寓市场,去年第四季度全新开盘项目占新增高端供应较大

比例。季度内共计五个全新高端公寓项目入市,为市场新增 695 套销售单元。另外,一手高端公寓成交均价环比继续上涨 2.4%至人民币每平方米 78400 元。

从住宅用地市场来看,去年第四季共计成交 21 幅含住宅性质的土地,环比上涨 47.7%,宅地市场火热。与此同时,由于一些郊区地块成交地价相对较低,拉低了平均成交楼板价。不过,房企积极拿地,使成交宅地平均溢价率自去年第三季度的 71%上升至四季度的 73.8%。