



巴菲特“眼光”

原理:选择有成长潜力的股票,然后长期持有。

买房启示:选择有成长潜力的区域和产品,进行置业。

上海不缺洼地

股神巴菲特向来奉行价值投资法,1970至1974年间,美国股市就像个泄了气的皮球,没有一丝生气。然而,巴菲特却暗自欣喜,因为他看到了太多便宜的潜力股,而这些股票也给他带来了巨大的财富。

巴菲特关注的是价格处于低位的潜力股,这样的投资眼光同样适用于购房,不论是自住还是投资,讲求的是入市时机,只有选中处于洼地的房产项目,才有价值提升的空间。

放眼目前的上海,虽然房价已经直逼3万元/平方米,但是作为一线城市的领航者,上海仍然有很大的城市潜力,许多地块的价值并未被完全发掘,价格尚处低位。

那么,上海还有哪些洼地值得关注?

首先,关注有政策扶持的地块。整个区域要发展,配套要完善,离不开政府倾斜。从目前上海的布局来看,东有自贸区 and 迪士尼规划,西有虹桥商务区,而近期提出的外滩金融重塑计划更将拉动滨江南北向的发展。

但是这些规划所辐射的板块价值还未被完全发现。例如自贸区相关联的浦东川沙、外高桥、南汇祝桥、临港新城等板块,近几个月的成交量大幅提升,然而售价并不高,在全市来看处于中下水平。且涨幅仅2%-3%左右,和全市涨幅持平。但是就未来发展看,这几个板块价格涨幅远不止3%,当前绝对是入手的好时机。

其次,关注轨交经过的地块。楼市发展至今,轨交的开通都对沿线板块的房价和地块的价值带来大幅的提升,房价涨幅在20%左右。根据规划,今年上海会有3条轨交开通,分别是轨交11号线二期北段、轨交12号线和16号线,而目前这几条轨交沿线板块房价上涨幅度在5%-10%左右,如此看来,上涨的空间还很广阔。

最后,关注房企集中布局的地块。深耕房产多年,房企对地块未来价值的判断对比一般人准确。另外,一般由品牌房企打造的项目,除了住宅还引入大型的商业配套,也能使项目所在地块的整体价值得到提升。

以嘉凯诚集团中凯有限公司为例,在静安、徐汇这两个上海核心区域成功打造了静中凯城市之光这种地标项目后,如今又将目光锁定新江湾城。经过10年的发展,新江湾城开始走向成熟,相信随着这类大型项目的开发,区域价值将进一步提升。

套用那句名言,上海不缺洼地,缺的只是发现价值洼地的眼光。

嘉定新城 成长性打分:85分

【新盘供应】绿地海域观园、万科悦城、保利天鹅语

【房价走势】2011年、2012年呈小幅下滑的状态,今年嘉定新城板块新房均价再次上涨,2013年至今板块均价较2012年上涨10.2%,同期全市均价涨幅为5.5%。

成长空间:轨道交通11号线北段2期已于8月底开通,提升板块交通便捷程度。同时,近期11号线北段延伸段将开通,将昆山花桥融入上海生活圈,嘉定新城板块作为昆山至上海第一站,板块的区位优势将得到体现。2013年至今嘉定新城新房成交均价较同为重点发展新城的南桥新城和青浦新城分别低1.7%和14.9%,未来嘉定新城板块新房均价有望缩小与其他两大新城的差距。

外高桥 成长性打分:90分

【新盘供应】仁恒森兰雅苑、新城碧翠、尼德兰花园

【房价走势】2011年外高桥新房均价达37000元/平方米,较2010年上涨51.7%,2012年下滑至30000元/平方米,2013年至今外高桥板块新房成交均价为34000元/平方米,较2012年均价上涨10.4%。

成长空间:上海自贸区正式通过审批是近期外高桥板块的重大政策利好,2013年至今外高桥板块均价较去年呈两位数增长一定程度上也是受到政策规划的影响。随着自贸区的

建设和未来轨道交通12号线开通运营,外高桥板块楼市发展具有一定的发展潜力,最终房价的涨幅还是取决于自贸区规划最终的落实程度。

长风 成长性打分:80分

【新盘供应】长风雅仕名邸、中海紫御豪庭

【房价走势】2012年长风板块仅中海紫御豪庭成交430套公寓,成交均价为39000元/平方米。2013年至今,受中海紫御豪庭、长风雅仕名邸两个项目成交均价的拉动,新房成交均价较去年大幅上涨15%。

成长空间:如今大虹桥被列为上海加速发展的重点区域,是上海经济发展的西引擎,而长风生态商务区大虹桥板块的辐射,同时又地处市中心,板块具有较高的成长性,正在逐渐步入新的发展阶段。长风板块楼市未来预期比较乐观,但板块目前已经以中高端项目为绝对主流,房价起点比较高,未来房价的涨幅取决于大虹桥的建设及长风生态商务区的发展。

南翔 成长性打分:80分

【新盘供应】中建溪岸澜庭、华润中央公园、湖畔天下

【房价走势】近几年南翔板块的新房成交均价处于起伏状态。今年南翔板块新房成交均价为22000万元/平方米,较2012年上涨21.2%。

成长空间:在轨道交通11号线开通后,南翔

板块与市区距离大幅缩短。如今大虹桥和长风生态商务区都在建设发展过程中,南翔板块未来新房市场具有比较大的发展潜力,房价的上涨程度取决于未来周边商务区发展为南翔板块人口导入起到的推动作用。

新江湾城 成长性打分:90分

【新盘供应】中凯城市之光、华润新江湾九里、嘉誉湾

【房价走势】近几年新江湾城板块的新房成交均价处于波动状态。2013年至今,新江湾城板块新房成交均价为42000元/平方米平方米,较2012年上涨7.1%。在还剩余3个多月的情况下,今年新江湾城板块的新房成交量已经较去年上涨38.6%,呈量价齐升的态势。

成长空间:短期来看新江湾城板块楼市有可能会受到整体市场行情低迷、众多楼盘集中上市等因素的影响,房价出现一定的起伏。但2012年新江湾城板块在均价下跌的情况下新房的成交量出现较大幅度上涨,表明板块价值还是受到市场认可。新江湾城板块地处市区且拥有湿地等生态资源,具有较高的稀缺性,未来板块房价出现大幅滑坡的可能性较低,楼市长期看好。

打浦桥板块 成长性打分:90分

【新盘供应】绿城盛世滨江、永业公寓二期、日月光中心

【房价走势】区域均价走势完全受个案成交影

响,不能反映房价变化趋势,个案更能说明问题。以永业公寓二期为例,2011年至2013年公寓成交均价依次为:55253元/平米、54270元/平米、58607元/平米,可以看到前两年价格平稳,今年上涨明显。

成长空间:虽然目前打浦桥板块整体已经比较成熟,旧改空间十分有限,但板块最主要的价值成长空间已转向滨江区域。随着浦东世博园区的大规模开发,未来几年南浦湾滨江CBD将趋于成熟,并有望提升和带动打浦桥板块的整体价值。

泗泾板块 成长性打分:85分

【新盘供应】绿城兰园、金地自在城

【房价走势】近三年泗泾桥板块新房公寓成交均价:2011年15612元/平米、2012年15824元/平米、2013年17764元/平米,保持平稳上升趋势。

成长空间:泗泾板块之所以能吸引不少刚需人群置业,是由于泗泾属于9号线沿线的房价洼地。由于人口快速导入,未来板块的商业、教育、文化、医疗等生活配套势必逐渐成熟,与周边板块的价格落差会逐渐缩小。供需活跃再结合环境优势,将成为板块价值成长的主要支撑点。

颛桥板块 成长性打分:85分

【新盘供应】上海星河湾、金铭文博水景

【房价走势】颛桥板块缺乏新盘供应,因此板块内楼盘之间的竞争程度非常有限,价格走势主要受市场环境的影响。

成长空间:颛桥板块主要依托莘庄工业园区和轨交5号线,与周边板块联系较为紧密。因此,板块的成长空间实际上并非取决于自身,而是要看周边市场如何变化。颛桥板块以北的莘庄、春申板块正逐渐成熟,其价值将逐渐向南传导致颛桥。

吴泾板块 成长性打分:85分

【新盘供应】紫竹半岛花园

【房价走势】近三年吴泾板块新房公寓成交均价:2011年23776元/平米、2012年15644元/平米、2013年18819元/平米,由于板块楼盘间落差较大,均价走势未能完全反映房价变化,房价趋势在同一楼盘身上的反映会更加精准。

成长空间:吴泾板块的发展大部分立足于周边园区孵化的高科技产业和引进人才,因此,未来该区域的产业集中度将直接决定着板块的未来。另外,在建的红梅南路越江隧道将会提升板块的区位价值。除了以上积极因素,板块成长的负面因素主要是来自于吴泾热电厂的环境影响。

青浦北部板块 成长性打分:85分

【新盘供应】虹桥半岛龙城、逸皓华庭、农房西郊半岛、兆地尊庭、绿地时代名邸

【房价走势】和徐泾、赵巷、青浦新城等板块相比,青浦北部板块的房价较低,适合预算有限的购房者。近三年青浦北部板块新房公寓成交均价:2011年12783元/平米、2012年11758元/平米、2013年12971元/平米,去年呈现小幅回落,今年已上涨约10%。

成长空间:青浦北部板块早期的发展主要立足于以青浦工业园区为核心的西部产业带,随着大虹桥对于青浦区辐射力度增强,地区产业结构势必发生转变,青浦北部板块将间接受益。但整体来说,无论是交通、配套、环境,还是人口导入各方面,青浦北部板块还相对比较薄弱。

买房经济学

黄金周上海置业特辑



叶晨

知名财经评论家

森兰—外高桥—线

自贸区成为楼市新亮点

上海自贸区作为内地首个自由区,有望为上海带来十年发展红利。

随着项目的批准以及后续政策的逐步落实,区域内房地产价格也将出现大幅提高。在某些可控的情况下,比如说上海自贸区发展到了一定规模,人民币资本向下放开到了一定程度,自贸区辐射区内土地储备比较大的板块,如临港新城,就将形成一个新的卫星城,房价上涨空间大。

需要注意的是,自贸区房价后续上涨动力要依靠当地的经济的发展。也就是说,自贸区每平方公里GDP的产出有多少,决定着未来区域内房价的高低。如果产出

很高,那么随着富裕人口的增加,房价也会水涨船高。

但总体来说,上海自贸区一定是未来房地产市场一个新的亮点,并且它已经开始启动了,而且我认为开放步伐会比我们想象得快。

成交监测:自贸区获批自8月底信息发布后,不光二手房价一夜间暴涨10%以外,一手住宅成交量也随之突飞猛进。自贸区辐射的外高桥、祝桥、临港新城等板块,截至目前为止(9月21日,下同),板块内新房成交量均已超过了8月份,与8月同期相比增幅达到3.58倍之巨,远远超过全市同期数据。

沿外滩滨江—线

关注金改,潜力无限

黄浦区近日开始试水外滩金融创新试验区。根据规划,外滩金融集聚带总用地面积2.6平方公里,将建设资产管理、资本运营和金融专业服务三大中心。

重点区域主要是南外滩和北外滩,有着悠久文化底蕴的南外滩重塑后,将带来一轮金融聚焦效应,形成金融集聚带。那么,将拉动周边的商业地产发展,有望形成以金融服务为核心功能的商务、酒店楼宇群。而随着商业配套的完善,对周边的居住价值也有一定的提升作用。

相较南外滩,北外滩目前绝对是个价

格洼地,我更看好该地块未来的升值潜力。一旦经过整体完善的规划,相信将会形成集文化旅游休闲服务为一体的国际化滨江休闲区,价值无限。

成交监测:截至目前,北外滩板块今年共成交12套公寓房源,成交均价为52498元/平方米。北外滩板块在售楼盘不多,以商业楼盘项目为主。目前仅3个住宅楼盘项目,其中外滩·豪景苑处于外滩源、北外滩、陆家嘴黄金三角之内,是区域内少有的纯住宅项目。

唐镇—川沙—线

迪士尼是楼市发动机

我一直认为迪士尼是未来上海楼市的发动机,从规划上看,以迪士尼为核心的整个上海国际旅游度假区总面积为20平方公里,整个投资规模250亿元左右,和世博前期投资额相差差不多。

就目前发展而言,迪士尼和自贸区的价值未被大家清楚认识,当基础设施完成投入,配套、交通等设施完善后,所辐射的地块的价值将远超现在所看到的价值。

截止目前,川沙板块成交量为1.23万平方米,为近一年来成交量新高,与8月同期相比大幅增长212.18%,明显高于全市同期成交增幅。

三林—前滩—线

后世博将迎来飞跃期

世博会的成功促进了上海城市功能的整体提升,为世博会而建的轨道交通、道路、绿化等配套设施,更是造福整个城市的发展。随着交通、商业等基建配套的投资建设,城市硬件的大踏步完善,区域周边的土地及房产市场价值得到大幅提升。

而目前,世博的直接投资效应还将延续,我认为辐射地块的房价尚未到顶,还有很大的跳跃空间。因为就发展而言,世博园区的总体定位是以国际性组织和全球性公司总部为核心的国际高端商务服务功能及国际文化交流和会展功能,而目前可以说尚处成型阶段,距离成熟期还需

要3至5年时间,而这段时间将是价值的飞跃的黄金期。世博会的“后效应”将在辐射区域内持续释放,成为板块房价稳中有升的保障。

成交监测:截至目前,三林板块成交量为0.60万平方米,与8月同期相比下滑23.56%;成交均价为44795元/平方米,与8月同期相比上涨9.06%。而成交下滑原因是目前区域在售新房只有合生骊湾一号,项目于去年12月16日首次开盘,截至目前已经成交359套,共计4.07万平方米,目前仅剩别墅产品在售。



李国华

上海市房产经济学会常务副会长兼秘书长