

城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

解读自贸区的“楼市红利”

上海自贸区的设立，短期内已对区内及周边板块各种类型的物业形成或大或小的积极影响，而自贸区对楼市的影响绝非囿于一时一地，持久的城市红利才是楼市更为看重的。

1 自贸区是“高屋建瓴”

【背景】陆家嘴和大虹桥均对区域楼市起到了相当大的推动作用，自贸区对楼市是否意味着类似的利好？

【解读】陆家嘴、大虹桥与自贸区是两回事。因为自贸区对整个上海甚至全国的经济都有巨大的推动作用，对楼市的影响只是整体经济利好之下的一种表现。

上世纪 90 年代开始，由“陆家嘴”率先启动了上海经济大开发，带动整个城市经济的全速发展；“大虹桥”则是在近十年中成为上海西部增长引擎，起到了搞活上海经济一盘棋的作用。自贸区却不能单从上海的经济角度衡量，它的影响力已升级到国家战略的层面，可以说是“高屋建瓴”式的。

2 住宅不如商业“吃香”

【背景】近期，外高桥等区域的房价经历了“疯狂”的上涨，某些地区的均价甚至上涨了 30%。这样的“疯狂”对楼市是好是坏？

【解读】这样的涨幅确实很疯狂，但并不理性。

事实上，自贸区对商业地产的影响可能要比住宅更大，尤其是写字楼的需求将会增大。想要注册，公司就必须有一个自贸区内商办地址。因此，近期自贸区的写字楼的租金出现了全面的上涨。

总体来看，自贸区的建立对上海的房地产市场是有积极作用的，但这种利好目前更直接体现在商业地产方面。

3 重塑格局要看长期效果

【背景】郊区新城开发刚需盘，佘山滨江做豪宅，可以说是上海楼市的传统格局。自贸区的出现，能否打破甚至重塑上海楼市的传统格局？

【解读】板块的定位是由其自身特色决定的，原先的定位很难被改变。但自贸区设立后，一些新兴板块可能会对传统楼市格局形成冲击。

纵观上海的楼市现状，新江湾城实际已经打破了上海楼市的传统格局，高端豪宅的定位颠覆了曾经被称为“下只角”的大杨浦。但总体来看，上海楼市西高东低，北低南高的传统格局并没有大改变。因此，要真正的打破楼市传统格局，还要看板块长期的发展。

4 “辐射区”潜力高于“核心区”

【背景】“十一房展会”上，大量浦东楼盘打出了“自贸区”概念营销，自贸区对周边住宅市场的辐射作用真有那么大吗？

【解读】周边如惠南、川沙等区域的住宅市场将受到最大利好。因为区域内的人流一定会快速增加，住宅分流到周边地块是必然的，随着需求的增加，周边板块的住宅市场会有很大的发展空间。相对而言，自贸区核心区域如外高桥的住宅市场则有可能面临冲击。因为自贸区建立之后，大量办公场所的引入很有可能对居住环境形成较大影响。

5 刚需会受一定冲击

【背景】很多购房者，尤其是刚需群体，担心楼市被刺激进入又一次疯涨的节奏，这种担心会成为现实吗？

【解读】在未来，自贸区内及其周边区域的房价上涨幅度应该会逐渐放缓。

而长期来看，上海的房价在自贸区的影响之下，上涨幅度在 5%左右应该还是比较健康的。这与上海近年来调控之下的房价涨幅预期基本吻合。如果超过 10%或者更多，极有可能会導致调控新政的出台。

开发商都是逐利的，如果改善和豪宅的需求有所增加，刚需盘的开发力度必然会减少。从这个角度讲，刚需会受到一定的冲击。

6 高端住宅将受热捧

【背景】相关创新政策的影响将会吸引大批从事银行、咨询等行业的高端人群。上海高端住宅市场会否从中受益？

【解读】高端住宅市场必定受到推动。以香港为例，金融、商贸、咨询等产业导入的高端人群，不仅意味着潜在需求，更重要的是他们对区域配套水平与居住氛围的国际化提升起到了巨大推动作用。事实上，以整个长三角为资源背景的上​​海自贸区，发展潜力并不会亚于香港。

一般来说，一些目前配套已经比较成熟的板块（如外高桥森兰、唐镇等），会最先获得发展机遇。此外，自贸区将对整个上海的经济环境形成深远影响，上海高端住宅市场整体也将因此获益。

7 房价涨不代表透支

【背景】近期，有楼盘打出了“临港，下一个香港”宣传语，这让我们联想到 08 年“迪士尼板块”被暴炒后的价格透支现象。

【解读】目前来看，自贸区概念在楼市确实存在被过度炒作的迹象，尤其是二手房市场，短期内暴涨 30%的情况是极为罕见的。

然而房价短期内的“暴涨”并不能代表自贸区概念被透支了。自贸区对楼市的影响是从国家经济政策上体现出来的，这与之前的迪士尼、陆家嘴那种以点带面的辐射影响都不相同，不能简单类比。从长期来看，自贸区对整个楼市的影响仍然是利大于弊。

当然，现在过快的涨幅需要今后市场长期的消化，这样的过程是必然的。但究竟是否存在透支现象，还需要更长期的时间来观察。

8 写字楼利好起码 10 年

【背景】2013 年第二季度，上海的写字楼租金经历了 3 年来的首次下跌，上海的商业地产趋势并不为外界看好。自贸区的建立，能否逆转这种态势？

【解读】自贸区对于商业地产尤其办公楼是直接的利好，而其他类型的物业形态就不一定了。

虽然近期租金下滑，但据相关机构研究，上海的甲级写字楼其实非常稀缺。未来在众多大型企业不断进驻上海的前提之下，目前供大于求的供需关系有望得到逆转。上海的写字楼市场非常值得看好，尤其是甲级写字楼市场，利好最起码能延续 10 年。

至于商住类项目，如果建在自贸区外围，应该会以中档物业为主，难现高端产品。

9 土地价值空间较大

【背景】近期土地市场连续出现高溢价，是过热产生的泡沫吗？

【解读】虽然近期土地市场表现十分火热，但长期来看，自贸区内及邻近区域地块价值仍然会较大的上升空间。

首先，根据最近的研究结果来看，上海目前可用于开发的土地十分匮乏，而且今年以来推地节奏比较谨慎，这样看来，供需矛盾很有可能会进一步加大，地价上涨的趋势也就不可避免了。

以临港地区为例，虽然目前区域内工业、商办及住宅物业发展尚处于起步阶段，但规模聚集效应建立后，加之自由贸易区所带来的产业和商机的涌入，开发商对土地的需求也将随之增强，这反过来会推动土地价格地上涨。

10 大型房企继续“独角戏”

【背景】有人把开发商进军自贸区称作一次“掘金之旅”，这是否又是一场大型房企的游戏？小型房企能否分得一杯羹？

【解读】小企业的资金有限，想要分得一杯羹的机会几乎没有。比如最近拿地很热的福建企业，虽然是上市公司，但在房企中只能算是中型企业，如果面临政策调整，他们的自救能力有限。

自贸区是长期发展的一个区域，后续情况无人能预测，如果小企业一定要在自贸区分一杯羹，长期得不到回报，必会出现资金等重大问题。而对于大房企来说，则不存在这样的风险。