



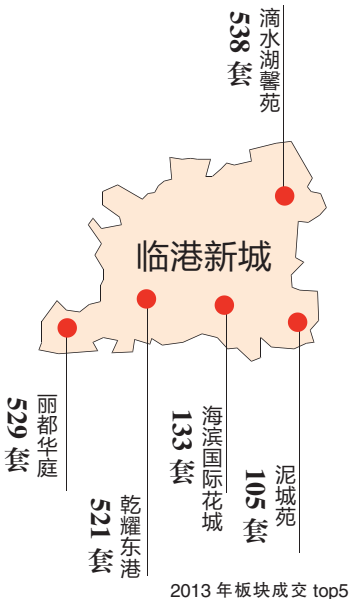
城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

城市红利调查之临港新城—— 三年低谷 一夜爆发

今年8月至今,临港新城在鲜有新增供应的情况下,成交却依然旺盛。购房者“抢购”与开发商“惜售”是出现这种情况的主要原因。

□地产评论员 蔡琦雯



上周五下午,笔者来到临港新城某楼盘售楼处,发现虽然有多组客户前来看房,但是售楼员们并不主动理睬,而是在位置上打电话、聊天。据悉,区域内新房房源已基本售罄,售楼员们并不积极。

供应“少”成交“多”

上海中原地产研究咨询部数据显示,今年8月至9月21日,临港新城板块无新增楼盘供应,而成交面积却由8月的3万平方米增至9月的4万平方米,2个月来成交面积达7万平方米,几乎和前6个月总成交面积持平。

10月11日下午,笔者来到了临港新城丽都华庭项目售楼处,虽然正值停电,但还是有近4组客户前来看房。

然而让人惊讶的是,售楼员并不积极上前介绍,而是自顾自地看手机、聊天。笔者询问后得知,该项目9月份加推的房源已经售罄,目前无房源在售。

随后,笔者又来到了临港其他几个楼盘售楼处,发现多数售楼员并不积极,有看房者向其索要楼书,售楼员称楼书已经都分完了。

“近一两个月应该还会加推一批房源,但是具体价格还不知道。”临港新城某楼盘售楼员说。

有销售人员表示,自贸区正式成立的那几周,临港新城楼盘几乎每个周末就都迎来大批的看房队伍,看房要排队。

涨价预期催生“惜售”心理

面对如此旺盛的需求,为什么新增供应却这么少?

“从批准预售量来看,临港新城的今年的新房供应量并未减少,只是供应和开盘时间节点都非常集中。”付伟表示。

结合近几个月几乎没有新增供应的情况来看,临港新城是否存在“捂盘”现象?宋会雍认为,不能以此便简单判断是“捂盘”现象。

付伟也表示,“少量多批”的推盘方式是开发商营销方式,房源储备充足后,经过数月蓄客试水,再集中签署。

“但是这种‘惜售’现象也表明了开发商看好临港新城板块的发展,不排除个别开发商看准其价格上升空间而推迟销售。”付伟补充说道。

不仅是新房市场,板块内二手房市场也出现了“惜售”现象。网上数据显示,8月至今,临港新城的二手房挂牌新增房源量同比减少了30%以上。

“从目前来看,自贸区利好对于周边板块新房及二手房市场卖方价格的提升预期非常明显。对卖方而言,底气还是很足的。”宋会雍指出。

价格洼地发展空间大

由于缺乏常住人口和自住需求,调控前三年里临港新城楼市一直处于低谷。

房企“惜售”的底气从何而来?就自贸区三大核心辐射区平均房价来看,临港新城尚处价格洼地。数据显示,外高桥板块目前均价已超过3万元/平方米,空港新城(机场、祝桥)超过1.6万元/平方米,而临港新城均价仅1万元/平方米,占据较大优势。

付伟表示,从长远来看,临港新城的发展还处于初期阶段,随着自贸区的设立,区域发展潜力巨大。

外高桥股份9月披露的增发公告显示,自贸区核心区域的土地将主要用于开发办公楼、仓库、厂房等多种物业,留给制造业的空间极为有限。而临港新城的产业功能规划,恰恰与上海自贸区的全球定位相符合。

宋会雍认为,正是由于看中了未来的升值空间才使得房企“底气足”。

“如果自贸区的高端制造功能通过临港获得充分发挥,那么临港的作用和地位将会比现在高出一大截,房价还会大幅上涨。”临港某楼盘负责人告诉笔者。

港新城某中介对笔者说。

付伟认为,临港新城短期内二手房的成交量和价格将保持平稳上升,出现飞涨可能性较低。“当前临港新城板块尚处在发展初级阶段,”他说,“等人口导入、配套匮乏等难题解决后,才有可能迎来较大规模的上涨。”



港城滴水湖馨苑 首个信息集约化项目

港城滴水湖馨苑总建筑面积约50万平方米,是上海首家信息集约化的项目,为业主提供安保、消防、通讯等最佳生活配套服务。另外,社区自带齐全的商业配套和市民活动中心,并规划社区幼儿园和中学,更有丰富运动休闲设施,构筑一站式生活综合体,足以满足居住需求。



保利蔚蓝林语 低密度高端法式住区

项目为约17万平方米别墅为主的低密度高端法式住区。项目依托洋山深水港和浦东国际机场,紧临建设中的迪士尼国际娱乐休闲区,随着上海自贸区的设立和轨交16号线的开通,周边配套将更加完善。

■红利观察



百业信集团董事长 总裁
杨百根

自贸区东风助推临港腾飞

临港是中国先进装备产业的制造基地,相当多的高精尖技术产业落户临港。此外,板块距浦东国际机场30公里,区域内海、陆、空立体交通架构体系建设已经完成。

同时,作为装备和航运两大产业的生活配套区,城市功能定位非常清晰。

值得一提的是,自贸试验区28平方公里的仓储式用地远远不足以满足未来自贸区的功能作用,临港卓越的综合指标当是自贸试验区扩区的首选之地,板块腾飞指日可待。

目前,集团在临港主要有两个商业地产项目:百润时代和百润天地。借助自贸区东风,百润时代项目办公楼销售成绩斐然,这是源于集团前瞻性收获的必然成果。

所以我相信,临港也一定是百业信集团未来继续投资的首选地。

■二手房市场

挂牌价两个月涨一成

汉字二手房监测数据显示,8月以来,临港新城住宅成交套数持续攀升,同比去年增长了一倍之多。同时,二手住宅网签均价则处在稳中有升阶段,由8月的6799元/平方米上升至7000元/平方米。

“这主要得益于自贸区概念和轨交16号线通车在即等利好的作用,使得临

港新城板块摆脱了早前持久的低谷期。”汉字地产数据研究部总监付伟告诉笔者。

“今年以来,临港新城的二手房几乎翻番,尤其是8月至今,二手房挂牌价出现了10%左右增长,成交量也创了近年新高,目前来看房的客户还是很多。”临