



房价涨三成,地价涨一倍

近两个月来,自贸区周边二手房涨幅明显,其中外高桥板块二手房成交均价上涨了30%左右,已达到23000-29000元/平方米。而从近两个月的浦东新区的土地成交数据来看,不少宅地溢价率超过100%,地价在两个月内涨了一倍。

□地产评论员 陈程

纯宅地大多溢价破百

根据中国指数研究院数据统计显示,从8月初自贸区消息传出截至10月上旬,浦东新区土地交易一共23幅。其中居住用地9幅,商住用地3幅。在这9幅纯宅地的成交中显示,自贸区辐射范围下的住宅用地(除拆迁安置用地)大多以破百的溢价率成交。

9月12日,阳光城联合体经过激烈争夺,以25.74亿元总价拿下川沙新市镇城南社区地块,折合楼板价18437元/平方米,溢价率为131.89%。当天有绿地、招商、保利、建发股份、融信、宝龙、象屿等18家知名房企参与了该土地的争夺。

紧接着,9月24日,杭州某小型房地产开发公司拿下川沙新市镇城南社区另一地块,溢价率高达135.96%,地价涨了一倍多。业内计算该地块折合楼板价19473元/平方米,直逼2万元大关,就在同一天,全市还有另外两块纯宅地成交,其中位于奉贤南桥新城地块溢价率为116.58%,但折合楼板仅为11912元/平方米。而金山新城出让宅地则无溢价成交,折合楼板价为有3608元/平方米,与同日成交的川沙地块形成天壤之别。

针对自贸区辐射板块下的宅地高价位成交,汉字地产市场研究部分分析师张顺表示,与外高桥板块类似,川沙板块位于自贸区核心辐射带上,受政策利好因素的强烈刺激,该地块受到房企的激烈抢夺就不足为奇了。此外,川沙宅地的高溢价成交也受到了“迪士尼”概念和区域规划定位的大型居住社区叠加效应有关。

商办类用地成交超预期

受自贸区辐射影响,区域内的商办用地和工业用地成为市场关注的焦点。

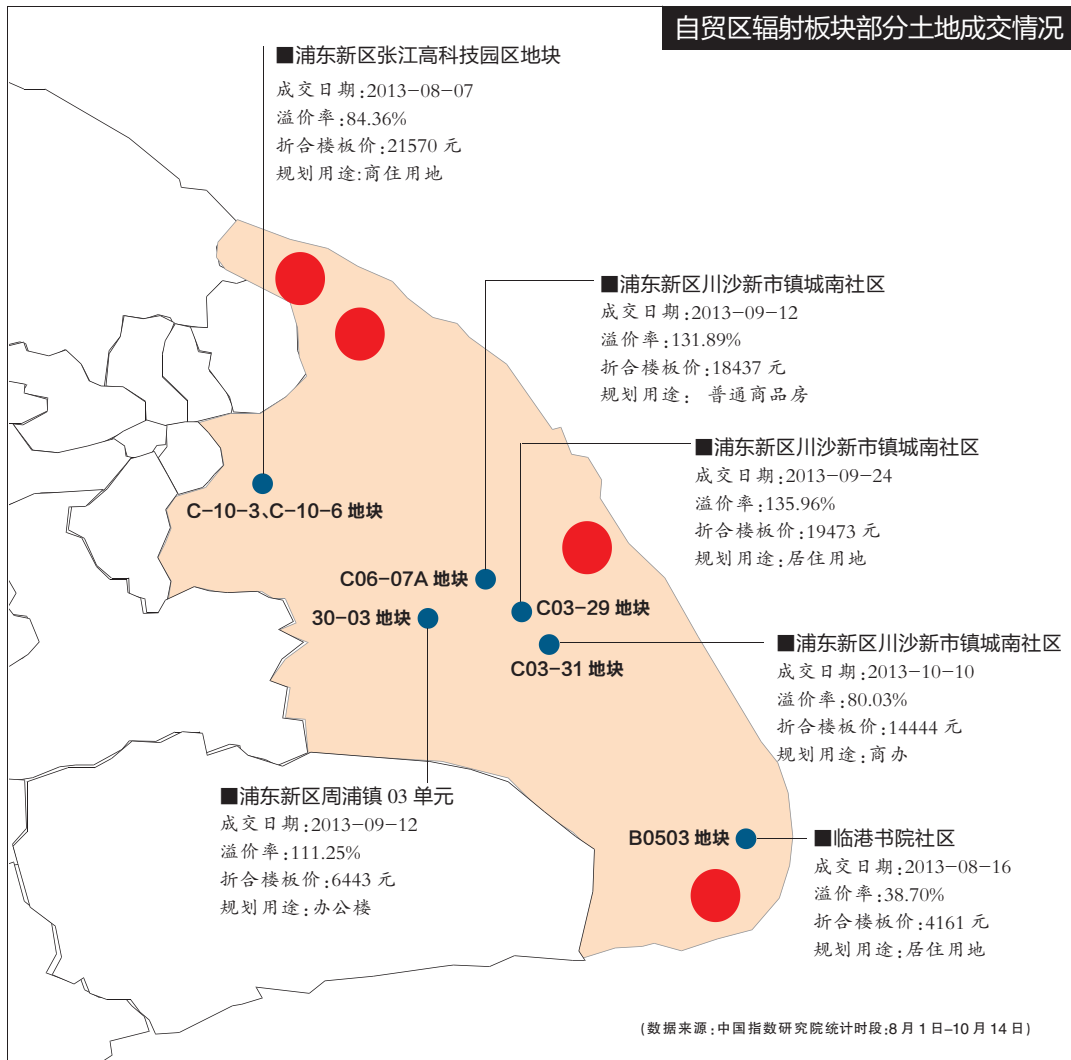
克而瑞集团研究中心副总经理林波预计,自贸区政策更多的是对板块产业经济产生影响,未来工业类用地和商办类用地供应会提速,土地涨价是必然的。”

中国指数研究院统计数据显示,自贸区核心板块外高桥今年3月份一共有两幅商办用地出让,其中外高桥新市镇E06-03地块溢价率仅为1.36%,折合楼板价9742元/平方米,而另外一幅商办用地则以底价成交。

8月传出自贸区规划的消息后,市场闻讯而动。进入9月以后,自贸区对于辐射板块土地市场的影响则远远超出了预期。

本月10日,川沙板块成交的一幅商办用地溢价率高达80.03%,折合楼板价14444元/平方米。同一天成交的商办用地还有位于闵行的虹桥商务区核心区北片区07号地块,溢价率为40.99%。

数据进一步显示,川沙板块距离此次最近的商办用地成交出现在2012年的7月,当时成交的川沙新镇C03-20地块溢价率为2.28%,折合楼板价仅6783元/平方米。



业内预测,目前自贸区内能够用于开发的存量土地并不多,且多为工业用地。如果未来自贸区沿用外高桥保税注册地和办公地分离的模式,那么自贸区辐射板块内的商业市场会受到巨大推动,辐射区的商业和工业用地价格将大幅提升。

旺盛需求带动地价上涨

中原地产研究咨询部总监宋会雍指出,自贸区建立后,物流基地建设、商务办公需求等会率先出现一波需求潮。长期来看,自贸区规划对上海楼市会形成整体利好,包括商业

地产、住宅市场和工业仓储等。

有分析人士称,就自贸区核心板块和辐射区的土地市场而言,由于产业用地的需求不断增加,以后纯住宅用地的出让在自贸区内将会越来越少,更多的土地将用于自贸区内产业的发展。同时,由于自贸区政策的利好,会带动整个自贸辐射区内的土地需求量的猛增,这或将引起自贸区内土地价值的持续上涨,“不管是商办用地还是住宅用地价格都会有很大上涨空间”。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,根据大虹桥板块的案例,上海自贸区的土地价格预计在短期内快速上涨,未来3年自贸区及同区土地价格将翻番。

自己的晚年自己筹划

富力湾湖景洋房:

回报生命的甜蜜果实!



金秋淀山湖 给力感恩季 48号301室



富力地产
R&F PROPERTIES

创建非凡 至善共生

VIP LINE
+86

400 635 8880 转 900

项目地址:昆山市淀山湖镇万园路88号

预售证:(2013)预售字第084号 预售总价:1.2亿元 预售面积:120000平方米 预售套数:1200套 预售均价:10000元/平方米