

14号线公示刺激真如二手房价上涨

□地产评论员 陈程

随着去年末轨交12号、16号线的正式载客试运营,上海地铁总长规模已跃居世界第一。然而,上海仍然在不断地铺设着快速交通网络。近日,轨交14号线环评公示,也对周边楼市产生了一定影响。

二手房“闻声而动”

去年12月,规划中的14号线真光站周边的真光小区二手房挂牌价在26000-29000元/平方米之间。然而去年14号线环评公示以来,该小区二手房挂牌价已经基本全部高于27000元/平方米。有些房源甚至标出“天价”,一套43平方米的房源,挂牌总价135万元,均价达到31400元/平方米,远高于当前市场价。分析认为,此类业主主要是试探性挂牌,短期内并无成交意愿。

据21世纪不动产上海区域市场研究部对普陀真如、浦东碧云等板块调查显示,14号线的利好对上述板块影响明显,部分二手房涨幅高达10%。

部分区域反应滞后

虽然14号线规划的利好对真如板块二手房价格影响明显。但在离真如板块几公里外的江桥、封浜等地区,市场反应并不火爆。笔者致电金园五路附近的二手房门店,二手房中介表示:“目前区域内满五唯一的二手房,高层均价在21000-22000元/平方米之间,14号线开通的消息暂时还没有对区域房价产生较大影响。”

新房方面,位于嘉定封浜镇附近的金鼎香樟苑的售楼员表示,目前14号线的

规划对该楼盘影响不大,他说:“未来肯定是会涨价的。不过我们目前这一批房源价格应该不会有变。”

21世纪不动产上海区域市场研究部罗寅申分析,由于消息传播的滞后性和不确定性,目前嘉定江桥、封浜等区域房价、购房需求仍未受到影响,表现较为平稳。预计环评公示后1-2个月,该影响作用才会显现。

上海社科院经济研究所城市与房地产研究室副主任顾建发提到,14号线沿线还有不少地铁空白地带,地铁的开通正好弥补了这些地区的轨交空白,同时,这些轨交空白点周边楼市的带动作用也是最明显的。

市中心表示“淡定”

虽然14号线的规划对远郊辐射区域的

房价产生了一定刺激作用,但市中心的中高端产品反应则“淡定”不少。静安豪景苑的一位售楼员就表示:“并不清楚有14号线的环评公示这回事。”

中国房地产数据研究院执行院长陈晟认为:“这样一条轨交线路对楼市的影响应是离市中心越远的区域受益就越大,市中心区域本身就有交通优势,顶多只能算是锦上添花的作用。”

锦和投资集团品牌总监沙立松表示:“14号线的利好消息不仅对市中心的住宅市场影响不大,甚至对市中心的商业地产都不能产生直接利好影响。毕竟市郊的社区型商圈的崛起已经能够满足区域人口的日常需求。14号线的亮点应该在于金桥附近的办公类型物业。因为金桥与自贸区的关系,这一区域的办公类型物业或许给市场的想象空间更大一些。”

古北香堤艺墅引爆朱家角别墅市场



1月6日,古北集团品牌巨献“古北香堤艺墅”项目正式开盘。

据了解,此次古北香堤艺墅推出首批36套房源,而蓄客阶段积累的客户就已经达到了40多组。因此为保证现场秩序,项目开盘当日仅允许VIP客户进场。

笔者几经周折,最终还是获准进入了开盘现场,力图揭开这个被称为“朱家角高端别墅社区”的神秘面纱。

从小区规划来看,古北香堤艺墅拥有宽敞明亮的接待会馆,上下三层的功能会所,低密度的项目开阔场景,以及历久弥新的建筑

外观。

然而只有在参观过样板房后,才能够真正理解项目倍受追捧的原因——两倍超值赠送空间,全石材外立面,4.8米层高的地下室,独户电梯,世界一线品牌精装别墅……项目对品质的追求给朱家角的别墅市场带来了意料之外的惊喜。

对于朱家角来说,古北集团的人驻可以称得上是为这个江南水乡开启了一条国际通道,为青浦的高端别墅打开了一扇国际化的窗口,引领着这座城市西极的主流力量融入世界级生活,享受国际化人生。(王敏)

2014年二手房市场

上海经济人预测趋于乐观

据悉,2013年上海二手房成交近32万套,同比上涨60%,创上海二手房市场有史以来新高。日前,在沪上首个经纪人交流互动平台——搜房帮达人俱乐部启动现场公布的中国房地产经纪人信心指数显示,上海经纪人对2014年二手房市场发展的预测趋于乐观。

对2014年上海二手房市场发展,超七成上海经纪人的预测趋于乐观,66.29%的上海房地产经纪人认为2014年二手房需求将上升,43.83%认为将小幅上升;价格方面,超八成经纪人判断2014年沪二手房价格将上涨。(蔡琦雯)

看房召集

骏丰·玲珑坊

11号线马陆站前时尚社区,55-98㎡花园住宅加推
集合时间:1月18日(周六)13:00
集合地点:大连路1619号骏丰国际财富广场
看房热线:96928350 转3

新弘国际城(弘公馆)

总价79万,莘闵别墅区内拥有精装小两房
集合时间:1月18日(周六)13:00
集合地点:莘庄北广场(锦江之星门口)
看房热线:96928350 转3
★报名看房即可领取精美西点券一份

佳兆业壹号

开启居住体验新模式

当下,越来越多的购房者开始追逐更贴合自己需求或生活方式的社区。为此,佳兆业集团秉承“佳居乐业”的人居理念,结合时代特征和上海客户的需求,打造出了全新的青年精英俱乐部制社区。

除了硬件达到区域顶尖水平之外,社区更加强调“软实力”。社区提供的私家仓库、快递宝盒计划、互动社区公共app……致力于贴心料理业主的点滴生

活,力图让高品质的物业服务走进业主的生活。

此外,社区还为业主操办了聚集各种兴趣爱好的俱乐部社团,增加业主互动交流,丰富居民社区生活。

通过这个灵动、开放的CLUB模式,佳兆业希望能够努力推动社区成为一个有文化、有人情味的“温暖大院”。(蔡骏)

上海“全经联”

年会热议楼市走向

日前,上海“全国房地产经纪人联盟”主要成员齐聚杭州研讨房地产未来趋势。论坛上,上海全经联副主席李骁认为,在城镇化成为国策的情况下,未来相当一段时间,房地产仍将是热门产业。泰国盘古(上海)房地产开发有限公司总经理宋海认为,后调控时期的房地产必然是两条腿走路,市场这一块将高调前行。另外,在分析长三角主要城市市场情况时与会者表示,向周边区域扩散是楼市发展趋势,类似于杭州之江国家旅游度假区内的公元·沐桥项目,已预见性的完成了这一转型迁移。(丹青)

我坚持深度报道,
也勇于创新。
我是传统媒体,
也是新媒体。
我是《地产品》



这个行业最能满足我对世界的好奇心。我想做一些不一样的东西,让读者看过后,可以转身向别人兴致勃勃地转述。

《地产品》是发现传媒独立运营的地产专业杂志。创刊三年多来,深受上海购房者、房地产界认可和关注。每月初出版发行。



Classie地产品
021-5404 8951
189 1626 1796

国内统一刊号:CN32-1738/G

《地产品》记者及新媒体副主编 严亦乐