

飘红板块 | 报告

楼市去化尚无起色 部分板块优势凸显

告别炎热的夏季,传统的九月旺季已经到来,但上海楼市的成交状况未有明显好转。

德佑地产市场研究部统计数据显示,9月第一周上海市商品住宅成交面积为13.66万平方米,环比上周下跌35.36%。作为今年“金九”的首周,全市楼市却不涨反跌,并且也是最近五周内的第四次出现周成交量低于15万平方米的情况。

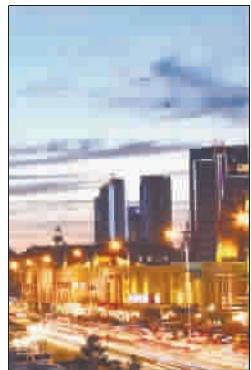
“去化慢,主要原因是需求释放‘不畅’。”锦和投资集团品牌总监沙立松认为,从近两年来的楼市成交结构来看,改善和高端需求得到较大的释放。因此在剩余的楼市需求中,首套购房需求占比越来越大,而这类购房者受价格影响较大,在今年市场下行的状态下观望情绪就更浓。

此外,有业内人士表示,当前去化慢的另一个原因是房企并未推出实质性降价。德佑地产分析师赵葆根指出,这主要是由于目前房企普遍对上海楼市抱有信心。在这种情况下,房企手中的存量地块和未推出的房源就越显宝贵,因此,资金充足的房企便会选择“保价”式的少量推盘。

去化不利造成的最直接影响就是楼市的库存持续高企,网上房地产截至9月10日的数据显示,上海楼市的库存量已经达到了1198万平方米。按今年月均成交67.7万平方米来计算,还需去化17.7个月。

在此背景之下,仍有不少板块跑赢了“大盘”,成绩令人侧目。例如青浦新城、宝山上大和浦东唐镇板块,它们的库存预计去化速度分别为12.7个月、16个月和16.9个月。

对此,沙立松表示,各个板块之间虽然存在一定差异,但总体来看,成交较好的板块在规划和配套方面普遍占据一定优势,能够吸引人口导入,积聚人气,从而提高了区域的居住价值。



有了人,才会有需求。

去年,南桥新城的银河丽湾热卖,正是得益于区域借力世博规划发起的一波产业升级;同在去年,轨道交通11号线延伸段的开通,更是直接催热了昆山花桥楼市。可以说,对于上海众多外环板块而言,能否导入大量人口,已成为区域板块房地产市场能否“抢跑”成功的关键。

人口导入优势 抢跑

□地产评论员 蔡琦雯

青浦新城

轨交填补区域空白

德佑地产数据显示,2014年1-8月,青浦新城板块一手商品住宅成交面积在今年全市各板块排名中高居第八位,并位居青浦区各板块之首。

从价格来看,虽然板块内新房成交均价接近2万元,但是就产品面积段和总价而言还是倾向于刚需产品为主的板块。

据笔者观察,青浦新城作为郊区新城,其生活配套较为完善,但美中不足的是缺乏轨道交通的覆盖。然而,自去年底地铁17号线通过环评公示后,这条东起虹桥,直通青浦新城的轨交线给青浦新城带来了巨大的效益。



库存量:24.7 万平方米



成交均价:19526 元/平方米

首先,便是人气的聚集。据青浦新城板块内的绿地新里派克公馆售楼员表示,此前在该板块购房的多为当地人,从市区来青浦置业的人并不多,而今年以来,不少市区客户亲自前来了解楼盘和轨交17号线的情况。

其次,是房价的涨幅。数据显示,今年以来,青浦新城板块均价同比上涨了3.2%。周边的某中介工作人员向笔者透露,虽然今年楼市整体情况较差,但是青浦新城的新房个别价格涨幅还达到了15%,且二手房的价格涨幅在一成左右,并且越靠近轨交站的“被看好”效应就越强烈。



成交量:15.6 万平方米



关键字:高科技创意研发产业园、地铁17号线

■机构点评

随着17号线环评公示后,青浦新城的地块更显稀缺。今年初青浦新城某住宅地块开拍,竞拍房企达到11家,而领取申请书人数也达到近60家,这在青浦的土地市场还是较为抢眼的。

■重点项目介绍

泰禾虹桥:预计近期首次开盘,主力户型为75-90平方米2-3房,小区采用了部分人车分流,地下停车场电梯直接入户。



库存量:44.4 万平方米



成交均价:16438 元/平方米

的研发、制造、贸易和服务前沿基地,美国通用、福特、日本住友商事株式会社等世界知名汽车零部件制造商与配套供应商都入驻于此,产业人口后劲强大。高素质的产业人群导入使得安亭一出现,便立于嘉定区乃至西上海众多居住板块的高点。

据板块内某楼盘的售楼员介绍,今年该项目的价格和成交状况几乎和去年持平,并未出现明显的下滑趋势,并且来看房的客户还是很多。另据了解,区域内两房户型的租金价格达到了每月3000-5000元之间,对于投资客户而言也较有吸引力。



成交量:15.3 万平方米



关键字:汽车产业支撑、地铁11号线

■机构点评

随着大型商业配套完善,板块未来又会不断吸引新的入住者,最终有望形成“商住配套完善”和“人气提升”互为因果的良性循环,从而推动板块价值的重铸和实现。

■重点项目介绍

西上海御庭:预计近期加推,面积大小为90-100平方米,价格待定。另外,西上海御庭目前在售第一批少量2+1毛坏房源。

嘉定安亭

产业引擎拉动区域人气

相关数据显示,安亭板块今年1-8月商品住宅的成交量为15.3万平方米,较去年同期相比下跌7.75%。虽然今年的成交量较去年同期出现了下滑,但与今年1-8月全市商品住宅的成交量29.7%的跌幅来看,安亭板块的成交量下跌并不明显。

业内人士分析认为,这主要是由于安亭汽车城的产业引擎强力推动。汽车可以带动一个国家的发展,同样也可以带动一个城镇的发展。安亭则依托国际汽车城,正逐步成为上海最让人关注的经济板块之一。

安亭目前聚集了中国著名的汽车产业



库存量:42.9 万平方米



成交均价:22945 元/平方米

人成熟化的阶段。中原地产研究分析师雷小兰表示,板块内不少项目开始越来越向改善型需求发展,且区域内集中了金地、绿地、华润、中建、三湘、长江实业等品牌房企,为区域内的项目助力。

在板块内的三湘森林海尚售楼处,笔者发现虽然正值中秋佳节,但是现场还是有较多购房者前来看房。售楼员表示,项目从开盘以来就一直备受购房者喜欢,大部分购房者来自市区,主要是由于南翔是离上海市区最近的一个近郊CBD商务区,且项目占据了板块核心地段,出行便捷居住舒适。

嘉定南翔

近郊CBD助力区域升值

南翔板块今年1-8月商品住宅的成交量为18.4万平方米,成交面积排名全市所有板块第三位,区域内的需求量仍然较大。

从南翔板块今年供应的产品来看,供应的产品较前几年有明显的突破,板块内以公寓房源为主打,户型主要有80-90平方米两房和100-120平方米三房,能够满足多种置业需求。

南翔板块以南翔老城为依托,即享有老城较为成熟的商业配套,也享有蕰英湖优美的环境。随着轨交11号线的通车,南翔周边无论是商业配套还是周边项目都越来越进



成交量:18.4 万平方米



关键字:距离市区最近的市郊CBD商务区、发展成熟

■机构点评

以“第四代国际社区”为发展目标的南翔板块,凭借中环、沪嘉高速和轨道11号线的现代交通、上海首个近郊CBD的建设等诸多优势利好,其前瞻性和国际视野的整体规划,吸引了众多一线房产企业进驻,已经成为备受关注的热点板块。

■重点项目介绍

三湘森林海尚:在售精装高层公寓,房源为89-139平方米2房和3房。

以上数据来源:上海中原地产咨询部,截至2014年8月31日