



飘红板块 | 报告

从“大浦东”的开发捧红陆家嘴,到迪士尼的“落地”拉动川沙。上海不断发展,不仅仅为楼市带来了一系列值得关注的“题材”,也更为区域内的居民带来了实质上的利好。近年来,大虹桥、自贸区、后世博等一系列规划的浮出水面,再次催生了多个值得关注的“宜居”板块。

潜力区域 人气占先

数据显示,2014年1-8月,唐镇板块一手商品住宅成交面积为9.2万平方米,成交均价3.81万元/平方米,较去年同期上涨35.99%。虽然今年截至目前,唐镇板块的成交量在全市各板块一手商品住宅中仅排名第21位。但唐镇的产品定位普遍为中高端,在同类板块的成交排名中则较为靠前。

唐镇板块今年1-8月成交的房源多为公寓,还有部分联排别墅。作为新兴的国际社区,购房者看好唐镇板块的发展潜力,并且随着迪士尼乐园的开业临近,唐镇亦受到了其辐射影响。“唐镇板块距离迪士尼乐园的距离比较适中,既可以享受到迪士尼带来的规划利好,又不用担心大量的游客对区域的品质造成影响。”绿城玉兰公馆项目负责人李公杰表示。

浦东唐镇

迪士尼加速价值重铸

- 📍 库存量:19.4万平方米
- 🏠 成交均价:38138元/平方米
- 🏠 成交量:9.2万平方米
- 🔑 关键字:东郊国际社区、迪士尼

今年,金大元御珑公馆、绿城玉兰花园·臻园是唐镇板块成交的主力楼盘,单价已超过了3万元,唐镇板块中高端社区的定位正受到越来越多的认可。

李公杰表示,融创绿城对唐镇板块的价值非常看好,该板块发展潜力巨大,区域内的产品容积率一般都在1.5左右,符合中高端改善型客户的需求。随着迪士尼的落成日益临近,该区域的热度将更为凸显。

此外,有业内人士指出,随着近年来该区域内出让地块价值的不断提升及品牌房企的相继入驻,唐镇板块内邻近轨道2号线沿线地区将形成庞大高端住宅群落,有望成为继浦东滨江之后的又一个豪宅集聚区。

机构点评:上海第一代的豪宅是古北,属于明显的“跟着产业区走”,如虹桥开发区。第二代豪宅区也类似,比如碧云板块。而第三代则是跟着资源走,包括黄浦江周边单价10万元以上的豪宅、佘山、陆家嘴和正在脱胎换骨的唐镇。

重点项目介绍:
金大元御珑公馆:项目靠近轨道交通2号线唐镇站,在售四房精装修大平层,面积为220平方米和260平方米两种。
绿城玉兰花园·臻园:目前在售叠墅产品,面积在200-298平方米之间,总价1000-2000万元/套。

德佑地产数据显示,2014年1-8月,金山新城板块一手商品住宅成交均价1.14万元/平方米,较去年同期上涨5.31%。尽管成交量较去年同期下跌明显,但金山新城今年一手商品住宅的成交量仅次于嘉定主城区板块,在全市各板块中居高层次。

金山新城

上海“南出口”凸显价值空间

- 📍 库存量:49.4万平方米
- 🏠 成交均价:11445元/平方米
- 🏠 成交量:21.2万平方米
- 🔑 关键字:轨道交通22号线、上海“南大门”

今年以来,金山新城的主要成交楼盘有金山万达广场、万盛金邸等,这些楼盘均为单价1.3万元/平方米以下的“万元盘”。金山新城板块最大的卖点还是在于其在全市绝无仅有的价格洼地地位,目前金山万达广场、合生财富海景公馆等项目的存量都在300套以上。业内人士预计,在金九银十,金山新城板块仍有较大的潜力。

从地理位置上看,金山新城是连接上海和浙江的“南大门”。相比于上海连接江苏的“桥头堡”,嘉定安亭今年的成交均价已经达到了16438元/平方米,金山新城的“洼地效应”明显,未来升值潜力已如颖处囊中。

位于金山新城核心地区的项目正荣御首府,是今年金山区域内被广泛关注居住综合体项目。该项目相关负责人沈契表示,“目前项目的意向客群还是以金山本地人为主,金山新城板块最大的优势是尚处价格洼地,保值空间很高。以今年的成交来看,受楼市低迷影响,部分外郊刚需板块可谓“一片哀鸿”,降价现象较多,而金山新城板块的价格则能够一直保持稳定。”

对于购房者而言,沈契认为在今年的楼市环境下,选择价格低谷地段作投资或者自住应该是购房者的最佳选择。

机构点评:由于金山新城板块的位置比较偏远,其主要客群是在金山地区工作的人士和金山本地人。而随着轨交线布局规划的加强,金山的交通或进一步被补足,届时价格上涨动力将更为巨大。

重点项目介绍:
正荣御首府:近期即将开盘,主推户型从88-125平方米不等,另外还有170平方米的别墅产品。

今年上半年,泗泾拍出的地块泗泾镇泗凤路B地块成交楼面单价为14736元/平方米。而其东侧的A地块于2013年7月由保利竞得,当时成交楼面价为12567元/平方米,溢价率为132%。时隔9个月,同区域楼面价已上涨17%,反映了房企对该区域未来楼市预期相对看好,受住宅市场相对低迷的形势影响不大。

目前,虽然泗泾板块供应量不大,但由于有前期该板块成交最好的楼盘之一金地自在城仍在持续推量,因此板块未来成交走势或有一定保障。该项目负责人金地集团华东区域助理总经理陈喆表示,金地集团在上海的项目布局方面一直致力于寻找城市间的价值洼地,相信泗泾会跟曾经的嘉定、宝山一样,迅速腾飞起航,成为下一个房地产市场的热捧之地。

而对泗泾来说,佘山和“大虹桥”两大概念已经为板块日后的腾飞做足了“铺垫”。

作为比自贸区更“资深”的“概念股”,近年来大虹桥对周边辐射区域带来的人口、产业聚集效应十分明显。据陈喆介绍,金地自在城的客户普遍都是看中了未来项目在大虹桥辐射之下的升值前景。

松江泗泾

佘山、大虹桥双核驱动

- 📍 库存量:31.1万平方米
- 🏠 成交均价:21512元/平方米
- 🏠 成交量:13.9万平方米
- 🔑 关键字:大虹桥辐射区、佘山国家旅游度假区

在另一方面,佘山依托自然资源的优势,历来是上海最高端的别墅区之一,然而其辐射区内的产品却多被称作“第二居所”。而随着泗泾的日益成熟,板块借力佘山的自然资源优势,正成为被房企热捧的区域。

机构点评:近年来,泗泾板块凭借轨交9号线的带动和佘山周边优异的生态环境,吸引了华润、长甲等品牌房企入驻。如今,板块内逐步形成了公寓别墅混合型的大型居住社区,受到了刚性和改善型置业者的较大关注。

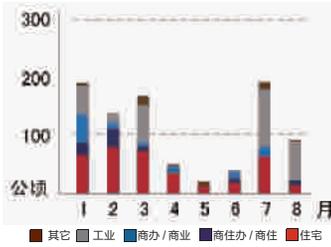
重点项目介绍:
金地自在城:目前在售93-128平方米精装房源和88-90平方米毛坯房源。
长泰西郊别墅:在售独栋别墅,户型面积为220-330平方米。
保利翡丽公馆:预计今年10月开盘,主推89-180平方米2-4房,精装交付。

以上数据来源:上海中原地产研究咨询部,截至2014年8月31日

市场速递

成交量回落 8月土地市场显冷清

2014上海土地每月成交情况



同策咨询研究部数据显示,2014年8月上海土地市场共出让各类地块17幅,91.61公顷,环比上月下滑52.12%。土地市场成交量在7月反弹走高后再度降温。

8月份,土地市场成交量再度回落,这与7月份土地市场供应重回低位有关,而今年以来土地市场供应缩量,也使得土地市场成交冷清,不过从工业用地的成交情况来看,本月的集中供应会使下个月的成交总量不减;而在房企拿地仍显谨慎的背景下,稀缺、优质的宅地地块仍然是“兵家必争之地”,从8月份具体的经营性纯宅地交易情况来看,该月成交的2幅住宅用地均以较高溢价率成交。

跨国企业 成沪商办投资“主力军”

高纬环球在近期的报告中指出,跨国企业在中国购买写字楼的投资呈上升态势,成为区域写字楼投资市场的领头羊。

高纬环球上海商业部负责人司徒泰山表示,为了更好地控制未来成本,尤其是在业务建立之初和稳定后,跨国企业越来越多地审视设备购买还是租赁商办物业。

在上海,一些公司正从CBD搬迁出来转移到周边地区。因为CBD可用的空间有限,而在新的开发区,公司可以较低价格购买写字楼。

高纬环球研究部大中华区执行董事林荣杰表示,“由于整个中国的商业园发展势头良好,一些特定行业的公司,如制药和IT企业可能会纷纷将研发部门与前端运营部门整合到一个地点。这种策略不但使租户节约成本,同时还降低了未来租金大幅上涨的风险。”