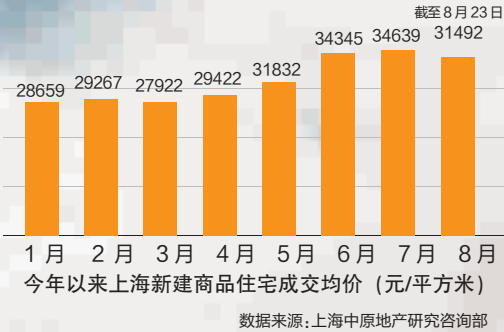


有些板块房价跑赢大盘



今年楼市回暖迹象明显,新建商品住宅不仅成交量屡创新高,成交均价也相较年初有了较大幅度的提升,高端产品热销造成的结构性上涨被视为是主因。而从板块表现来看,新入市标杆热盘对于板块均价的拉升,地价对于房价的助力,需求上涨对于价格的支撑,诸多因素促使一些板块成交均价跑赢大盘。

□地产评论员 蔡琦雯



大宁板块 标杆热销 拉动房价

说起今年以来上海楼市的热门板块,不得不提到大宁,“地王”入市、紧邻区域高价地块频频拍出,使得大宁热度持续。

据上海链家研究部数据显示,今年7月大宁板块新建商品住宅成交均价为72218元/平方米,而今年1月此数值为34319元/平方米,大宁成为全市涨幅最高的板块。

中原地产研究咨询部高级经理卢文曦指出,大宁板块强劲的涨幅主要是受到标杆项目——大宁金茂府热销的拉动作用。网上房地产数据显示,截至8月24日,该项目成交均价为71098元/平方米,而区域内其他在售房源售价在3-6万元/平方米。

上周末,在该项目现场,购房者吴阿姨告诉笔者:“今年4月底我过来看房的时候,售楼员给我报价在7万元/平方米左右,现在均价要到7.5万元/平方米了。”据售楼员介绍,“项目房源一推出几乎是‘日光’的节奏,后期售价还有可能上涨。”

而在邻近该项目的某楼盘售楼处,笔者了解到其即将推出的房源售价约为6.2万元/平方米,今年2月份该项目的成交均价约为5.2万元/平方米。项目售楼员称:“这期开盘的是小区最后两栋楼,位于最好的位置,可以说是‘楼王’,所以价格会高一些。”

“大宁金茂府高调入市及热销的确给区域内的项目带来了价格拉动的作用。”卢文曦表示。

而与其他板块相比,大宁板块可售房源数量可谓稀缺。网上房地产数据显示,截至8月24日,闸北区一手房住宅供应量仅为190667平方米,而大宁板块存量更是稀少,仅仅为37738平方米。上海链家研究部总监陆麒麟认为,由于大宁板块甚至整个闸北多年来土地市场供应量一直稀少,导致大宁的开发量始终跟不上市场需求量的节奏。物以稀为贵,加之今年以来闸北接连拍出三幅高价地块,这也给大宁后市带来看涨预期。

周康板块 需求旺盛动力仍强劲

“今年2月份我就打算卖房子,本来挂牌价在160万元左右,后来耽搁了,便在7月份挂牌,上周以180万元成交。5个月的时间,多赚了20万元。”住在周浦东附近的乔先生卖掉了自己的房子,面积为77平方米。

在中介小张看来,周康附近这类案例并不少。小张介绍,近年来周康附近买房的人越来越多,而板块的二手房挂牌价上涨了近20%,并且房东也较有底气,议价空间不大。

同时,笔者观察到,周康板块内的二手房门店也增加了不少。陆麒麟指出,今年以来周康板块二手房成交量增加了2倍左右,主要受区域生活配套成熟度提升以及新房市场带动,需求较为强劲。

另外,从新房市场看,周康板块新建商品住宅成交均价达到了29378元/平方米,较1月份上涨了近2成。“均价几乎达到了3万元/平方米,这对于外郊环板块而言,还是较高的。”易居智库研究总监严

周康今年前7月新房成交量、成交均价

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
成交量(平方米)	35715	18320	44571	73461	66958	67448	56625
成交均价(元/平方米)	25132	25095	23538	28500	28660	29001	29378

数据来源:上海链家市场研究部

跃进认为,周康向来是刚需以及刚改类买家关注区域,在绿地、保利、中海等龙头房企相继入驻该板块,并成功开发出高品质热销项目之后,和记黄埔地产、九龙仓等品牌开发商也相继进入,使得该板块备受业内关注。

有业内人士指出,周康板块房价未来上涨动力仍然较强。

陆麒麟认为,在原浦东范围内新房价格日益高企的压力下,原浦东的部分刚需购房者受制于购房成本过高,需求逐渐外溢,而作为原南汇的重镇之一,周康起步较早,发展也较为成熟,生活配套

设施都较为完善,成为接纳这部分购房需求的较佳选择。

“随着迪士尼开园日期的临近,年内即将开工建设的轨交18号线,以及浦东新区文化广播电视中心和周浦体育中心的建设等多重利好辐射下,周康板块还有较大的升值空间。”卢文曦指出。

值得注意的是,2014年9月,世茂、中骏分别拿下了周浦的两幅纯宅地,楼板价分别为18290元/平方米、19001元/平方米。知名房地产专家蔡为民指出,这两幅地块很有可能走中高端路线,届时将进一步提高区域内的房价。

浦江板块 成交结构变化推升涨幅

据上海链家研究部数据显示,今年7月浦江板块新建商品住宅成交均价为38661元/平方米,较今年1月的32544元/平方米上涨了18.8%。

卢文曦指出,该板块新建商品住宅成交均价上涨明显,主要是由于成交结构的改变,今年以来该区域的高端楼盘成交量增多。例如区域内新入市的项目宝华源墅,推出联排别墅、叠加别墅房源,成交均价达到近4.5万元/平方米。据网上房地产数据显示,截至8月25日,该项目自7月入市以来已签约118套。“对于别墅项目而言,此销量不俗,也足见中高端购房者对该区域的认可。”卢文曦如是称。

在上海天祥华侨城投资有限公司营销策划部助理总监陆渊看来,板块在售产品价格表现还是较为稳定的。“以浦江华侨城8期产品为例,其售价涨幅在10%左右,在当前的市场环境下,这样的

涨幅还是在正常范围内。”陆渊补充说:“区域内的价格主要还是受到高端项目成交增多的拉动,例如我们推出的华侨城十号院,也一度迎来热销。”

不过,据上海中原地产研究部数据显示,浦江板块二手房成交均价涨幅也接近20%。区域内的二手房中介小杜告诉笔者:“今年以来改善型需求持续释放,受此影响来浦江板块买房的中高端客户也增多了,这也使得板块二手房价格有所上涨。”

业内人士普遍认为浦江板块价值未来有望进一步提升。

“今年,浦江华侨城8期推出了约300套房源,在上半年就全部售罄,销售速度这么快有点出乎意料。”陆渊表示,这在一定程度上显示出购房者看好浦江板块的发展。并且,近日,太古地产与前滩实业公司签订框架协议,将在上海前滩国际商务区合资开发前滩大型购物中

心,这将聚集大批的“人气”,随着前滩的进一步崛起,作为紧邻前滩的浦江板块则可以承接其外溢的市场需求。严跃进也认为,目前浦江板块内高端产品增多,这将使得浦江板块的居住价值再升级。

值得注意的是,去年底,前滩拍出了多幅高价地块,业内人士认为随着这些新项目的入市,作为其周边区域浦江板块的价值也将得以提升。

重点项目



华侨城十号院

预计9月加推380平方米、480平方米独栋别墅。现在售380-680平方米独栋别墅,在售户型面积分别为380平方米、480平方米、580平方米、680平方米,总价1800万元/套起。