

价格洼地依然存在

有数据显示，今年新房市场价格上涨的板块占七成，价格下跌的板块占三成。其中上涨板块中，涨幅在10%以内的占比为58%。换言之，商品住宅成交均价结构性上涨的背后，有板块成交价格跑赢大盘，也有板块或蛰伏或呈现洼地状态。

□地产评论员 孟子凉

金山新城 “供大于求” 房价仍处洼地

一直以来，金山新城的高关注度与其价格优势密切相关。

上海链家研究部数据显示，截至2015年7月底，金山新城的新建商品住宅成交均价为10912元/平方米，是上海房价最低的板块之一，比年初上涨4.33%。

上周末，笔者来到即将加推的某楼盘，据现场销售人员介绍，该项目即将推出的三期是位于社区核心位置的部分“楼王”产品，报价在9300元/平方米左右。

值得注意的是，现场有购房者表示，该楼盘在去年10月的毛坯房源报价曾达到11000元/平方米，今年价格下调后，来项目看房的购房者明显比去年增多。对于购房者的上述说法，现场销售人员并未回应，只是称：“项目今年以来的销量很好，是上半年板块的‘销冠’产品。”

事实上，上述楼盘的情况在金山新城板块并不多见，笔者探访后发现，今年以来，不少项目的报价相比去年还是有一定幅度的上涨。

“目前购房的主力仍是区域性的改善需求，虽然他们对价格比较敏感，但由于房价‘基数’较低，因此小幅的上涨并不会影响项目的整体销售。”板块内的热点项目销售人员表示，项目主推126平方米左右的3房产品，由于新品位置更好，价格也比去年刚开盘时有500元/平方米左右的涨幅，但是由于面积、户型都较为契合需求，因此该项目一直都是区域内的明星楼盘。

“金山新城板块的房价处于全市的洼地。”上海链家研究部分析师赵葆根分析道，金山新城主要购房需求来自本区域居民，还有一些养老型购房者，其客群相对有限。如此一来，“供大于求”趋势明显，部分房企“以价换量”便并不意外了。

在二手房市场，金山新城的供需情况也与新房市场类似。

目前，金山新城挂牌的二手房多是建造于2005年以后、品质相对较好的高层公寓，房源也相对充足。

“这套房源已经挂牌了2周左右，不过约看房的人数并不多。”锦乾房产的中介



人员表示。该房源房东在购房后不久便因工作原因搬至市区居住，用作置换的房源也因此空了出来。“区域内一半的二手房都是类似的情况。”

业内点评

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为，目前金山新城最大的优势是尚处价格“洼地”，其楼盘的价格和楼市的热度相对稳定。板块内金山铁路（原轨交22号线）虽已贯通，但综合配套、人口导入和产业升级等整体环境因素尚未与已经有所改观的交通配套形成“合力”，要成为刚需置业的新热点尚需“东风”。

新江湾城 供应结构不均 动力有待挖掘

去年，新江湾城板块迎来了轨交18号线的站点规划公示，有分析人士认为，双轨接入的优势，再加上尚浦领世、嘉誉湾等打造的国际级商业配套先后出炉，区域楼市本应在2015年迎来新一轮的“爆发”。

而事实上，与今年表现突出的上海中高端整体市场相比，作为近几年的中高端楼市热点，新江湾城板块在今年的价格表现却较为平淡。

数据显示，截至2015年7月底，新江湾城的新建商品住宅成交均价为46122元/平方米，比年初上涨了4.4%。

上周，笔者来到新江湾城板块某项目售楼处，发现来现场看房的购房者数量较多。据现场销售人员介绍，目前项目在卖的仅有去年已经开盘的大面积5房产品，因此去化速度并不快。“事实上，项目推出的99平方米2房产品销售的情况就很好，几次都是很快就可以‘清盘’。”

笔者在新江湾城探访后发现，目前在售的多为200平方米以上的大平层产品。一位销售人员表示，“由于供应较少且卖得不错，100平方米以下的小户型产品在新江湾城板块属于稀缺产品。”

“其实从去年开始，新江湾城板块的大户型产品就有些不太好卖。”另一位销售人员表示，曾在2012年前后在新江湾城板块“大举”置业的群体，对价格的敏感度较低，也助推了区域楼市的快速发展。但从去年开始，新江湾城板块的主力购房需求也有从过去的大户型转向小户型产品的趋势。

业内点评

上海链家研究部总监陆麒麟表示：“产品趋于同质化的确是新江湾城板块存在的一个问题。”目前区域内的大平层产品供应已经有些过剩，而小户型产品则相对不足。板块成交在今年以来表现得较为平淡，这导致了区域房价上涨的动力有所“缺失”。

市场速递



一周商品住宅成交面积 TOP5

项目名称	面积(㎡)	均价(元/㎡)
城开珑庭	11000	33684
绿洲古猗新苑	6489	24429
三湘四季花城	4514	20686
保集澜湾	4229	34612
中海寰宇天下	4131	42413

数据来源：上海链家市场研究部

据上海链家市场研究部监控数据显示：上周(2015年8月17日-8月23日)上海市商品住宅成交面积为25.93万平方米，环比前周上涨9.12%，成交均价为31806元/平方米，环比前周上涨0.32%。

上周商品住宅成交量继续小幅上涨，成交价格表现平稳，且已连续3周均保持在3.1-3.2万元/平方米之间。从上周成交量排名前十的项目表现来看，中高端项目交易有所放缓。

同时，上周商品住宅供应量大幅反弹，近35万平方米的供应量为近4个月来新高。

招商地产上海四盘联动

近日，由招商地产、外高桥股份联合举办的首个“自贸区商盟”于浦东东海路森兰·美伦营销中心启动。

森兰·美伦是由招商地产、外高桥股份合力开发的国际商务群，地处6平方公里森兰国际商务区核心、外高桥自贸区黄金门户，总建筑面积约13万平方米，定制60-200平方米5A甲级写字楼。值得一提的是，随着自贸区商盟的启动及后期内容的丰富，森兰·美伦作为首要载体，将优享平台带来的发展契机。

此外，由招商、万科两大品牌携手打造的佘山珑原·有间墅，开创亲子别墅社区，8月荣推新品；位于上海国际旅游度假区的招商·海廷，以极致的规划设计，打造低容积率稀缺纯别墅社区，目前载誉清盘；而招商·花园城为花园城系列3.0版，超22万平方米城市综合体，开创公园+办公+住宅+商业街区，旨在打造大宁北一站式优悦生活中心。招商地产上海四盘联动，营造品质生活。

房企观察

九龙仓集团上半年核心盈利增加5% 旗下上海豪宅滨江·壹十八即将入市

日前，九龙仓集团发布了2015年中期业绩公告。集团上半年综合收入及营业盈利分别上升10%及5%至港币179.06亿元及港币74.75亿元，核心盈利增加5%至港币52.58亿元，主要反映在投资物业表现强劲。

内地发展物业方面，综合收入增加26%至港币65.62亿元。按集团应占份额计算，九龙仓上半年已签约销售额增加16%至人民币103亿元，占全年目标的47%，已推出市场销售或预售的项目共50个，遍及14个城市。如计入投资物业，目前九龙仓集团在內地的土地储备为960万平方米，遍及15个城市。

九龙仓集团第一副主席、九龙仓中国地产发展有限公司主席周安桥表示：2015年



上半年，内地发展物业的销售好于预期，加上楼市政策利好，市场已经逐渐回暖，因此对完成全年销售目标很有信心。

未来，九龙仓在内地十五个城市的布局会慢慢减少到一半，将聚焦一线城市及强二线城市的优质土地和项目。在九龙仓具有品牌优势和品牌依托的城市，尤其是九龙仓已有持有型物业布局的一二线城市核心城市，会把

该做的做到更好一些，更大一些。

上半年，九龙仓在上海、苏州等地推出的项目市场反应不俗。对于即将入市的滨江·壹十八项目，九龙仓也充满信心。

作为上海豪宅市场的巨制作品，滨江·壹十八项目具有罕见的低密度，由9栋17-18层纯粹大平层，新古典主义风格的建筑组成，共有472套面积从230平方米到410平方米的不同房型。

据了解，项目正在申请代表国际建筑环保评估最高水平的“美国绿色建筑委员会LEED金级预认证”，是住宅市场中罕见的绿色环保建筑。而无论从智能家居、绿色环保、建筑设计，还是景观设计等方面，滨江·壹十八项目均引入了贴合现代豪宅标准的理念。

