

期待2015

红利效应不减 人气聚集凸显板块潜力

□地产评论员 孟子谅

房地产行业曾经流行一句话，“看懂了人口就看懂了房地产”，对于上海这样对外来人口拥有巨大吸引力的城市更是如此。十几年来，大量的外来人口为上海楼市的需求提供了支撑，不少板块也凭借着规划优势迅速聚集人气，成为楼市中的新兴热点。



“人气”催生楼市热点

随着人口密度的增加，上海城区的范围也不断外扩。而布局于潜力区域，就成为了房企在上海开发的主要趋势。

事实上，早在本世纪初，上海就明确了将建设徐家汇、江湾-五角场、真如、花木四个城市副中心。如今，这四大城市副中心凭借规划的优势不断聚集人气，均已经成为如今上海的人居“高地”。

有业内人士表示，恰当的定位和规划是板块楼市能否崛起的前提，而其本质则是区域规划能否导入大量人口。比如嘉定安亭，凭借汽车相关产业的聚集效应，区域内人气不断提升，形成了“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。

某央企开发商代表则表示，在行业告别“暴利”的当下，房企在拿地、开发的过程中也会对区域的整体规划进行更细致的评估，因为区域未来人口的规模，将是项目销售前景的重要保障。

“人口红利”依旧不减

上海市统计局最新发布的数据显示，至2014年末，上海市常住人口总数已经达到2425.7万人，同比2013年增加了10万人。同时，上海市去年新增的就业岗位

也达到了59.6万个，与过去5年的水平相当。而此前一份来自相关部门的报告中则指出，到2020年前后，上海市的常住人口将可能突破2600万人。

业内人士预计，这意味着人口红利仍将是中长期内支撑上海楼市的重要因素。上海社科院房地产研究中心研究院

顾建发表示，尽管近三年的人口增速有所放缓，但每年上海仍有30万以上的人口增量。人口持续增长，将必然带来住房需求。而且过去一年多的时间里购房者观望情绪较重，需求释放不畅。两方面叠加之下，未来上海楼市依然有较为坚实的需求基础。

大虹桥区域 价值引擎迎来提速期

近年来，大虹桥的规划不断落地，其高速发展也让业内见识了“城市西部引擎”的巨大能量。

随着国内一线开发商的入驻，以及虹桥本身价值的不断升级，其对相关区域的辐射影响也逐渐增强。目前，“大虹桥”已经成为了一个综合概念，包括交通、产业、空间等多个方面。而其对楼市的辐射作用，已经在诸如徐泾、九亭、七宝等多个楼市板块中得以体现。

进入2015年，大虹桥区域的价值引擎——虹桥商务区即将进入开发的提速期，随着核心区的建成，区域内的诸多项目将迎来开盘高峰。据此前虹桥商务区的规划显示，2015年，首批入驻的商务人群将达到17.4万左右，随着大量人口的入驻，其住宅市场的需求也将迅速增长。

然而，虹桥商务区核心区的住宅占比仅为6%左右，其本身并无法承载如此大量的需求。在此背景下，其辐射板块的住宅市场或将迎来一波新的爆发。

徐汇滨江 文化中心催生高端住区

作为上海“十二五”规划六大重点发展的区域之一，徐汇滨江板块被规划为徐家汇商业圈的延伸与升级板块，将打造成独具魅力的文化传媒区、国际商务商贸区

及充满活力的滨水新城区。

徐汇滨江在2003年被提上开发日程，到今天为止已历时超过十年。区域吸引了绿地、保利、上实等知名房企，生活配套含金量逐步提高，徐汇滨江已经上升为黄浦江滨江一线的新兴高端住区。

去年12月27日，西岸传媒港宣布开工建设。作为徐汇滨江地区开发建设的重要先导项目，西岸传媒港是上海新一代休闲文化地标，它的启动也拉开了徐汇滨江组团式整体开发的序幕。凭借文化地标的规划优势，徐汇滨江之于高端圈层的吸引力也更加强大。据业内人士分析，目前已有超过4000家世界级企业准备落子徐汇滨江。按此发展速度，未来徐汇滨江或将汇集20000多家企业。

目前，区域内有徐汇苑、保利西岸等高端项目，高级住宅的集群效应已经形成。而随着上海文化中心效应的持续发酵，也将为高端市场的继续成长提供契机。

周康板块 双轨接入成就宜居板块

在经济增速放缓、房地产市场整体盘整的前提下，周康板块的房价依然上涨迅速。克瑞数据数据显示，2014年周康板块的新房成交均价为24473元/平方米，同比2013年上涨了14.6%。而进入2015年，迪士尼开业在即、轨交18号线也将开工，周康板块的区域发展动力或将更充足。

受益于“十二五”规划，周康板块近年来导入的人口数量成倍增长，其中大部分来自上海国际医学园区和张江生物医药

基地。两大园区输送大量的高端人才，使板块迅速营造出“高精尖”的氛围，区域圈层效应逐步显现。

随着人气增长，板块的配套设施也日益成熟。除了万达广场和百联东郊两大“副中心级”的商业配套外，区域内还拥有两条轨交线路贯穿而过，这使得周康板块与上海中心城区几乎“融为一体”，也成就了外环外首屈一指的宜居板块。截至目前，轨交16号线已经通车1年，即将开工的轨交18号线更是在周康板块内设有三个站点。

今年，随着区域内御沁园、保利艾庐等项目的推新，周康板块也将逐步从过去的“刚需重镇”向“国际社区”迈进，业内人士预计，这也将是未来周康板块的看点之一。

大宁板块 “市级商业中心”受追捧

从吸引眼球的大宁325街坊地块，到与其相距不足一公里、近期刚刚拍出的市北高新技术服务业园区N070501单元10-03地块，一年的时间，大宁板块经历了价值的重估。虽然板块内部分楼盘的报价已经超过4万元/平方米，但作为中环线上最具发展潜力的板块之一，大宁板块仍然蕴藏着巨大的发展空间。

今年2月，上海市规划局公布的《上海市商业网点布局规划(2013-2020)》显示，大宁商圈升级为“市级商业中心”。与此同时，2013年开建的环大宁商圈也将于今年建成，区域的商业功能升级蓄势待发。

事实上，随着大宁板块近年来的发展，区域环境优美、适宜居住的特质已经

逐渐显现，并已经吸引了嘉华国际、宝华、象屿、方兴、明园等品牌房企先后入驻。

易居中国控股有限公司执行总裁丁祖昱表示，大宁板块属于典型的区域性商业“黄金”地块，在区位、交通、商业集聚力等方面与静安寺有一定相似之处，而在生态环境方面，大宁比静安寺更具宜居性。作为新兴高端住宅板块，大宁的后发优势明显。

浦江镇板块 前滩价值外溢 区域有望升级

去年12月底，前滩板块土地“五连拍”，标志着上海“十二五”规划的重点——前滩的开发进入提速阶段。作为“第二个陆家嘴”，前滩已成为炙手可热的重点板块之一，各界重视不断注入，区域价值也随之增长。然而在业内人士看来，前滩的未来也存在一丝疑问尚待解决。

同策咨询研究部总监张宏伟便表示，无论是高端住宅市场，还是写字楼市场，前滩一个板块是无法容纳那么多市场需求的。因此浦江镇可以承接前滩板块外溢的市场需求，这对于浦江镇的住宅市场、写字楼市场来讲都是利好消息。而从城市功能定位的角度来看，浦江镇与前滩相互补充，未来有望吸引前滩高端人士的关注。

事实上，除了前滩价值的辐射利好外，浦江镇区域还凭借着轨交8号线的开通和“后世博”效应的不断发酵，在近几年发展迅速，华侨城、陆家嘴集团等知名房企纷纷“抢驻”。去年，区域内的浦江华侨城和红醍半岛等楼盘频频热销，不断吸引着业内的关注。