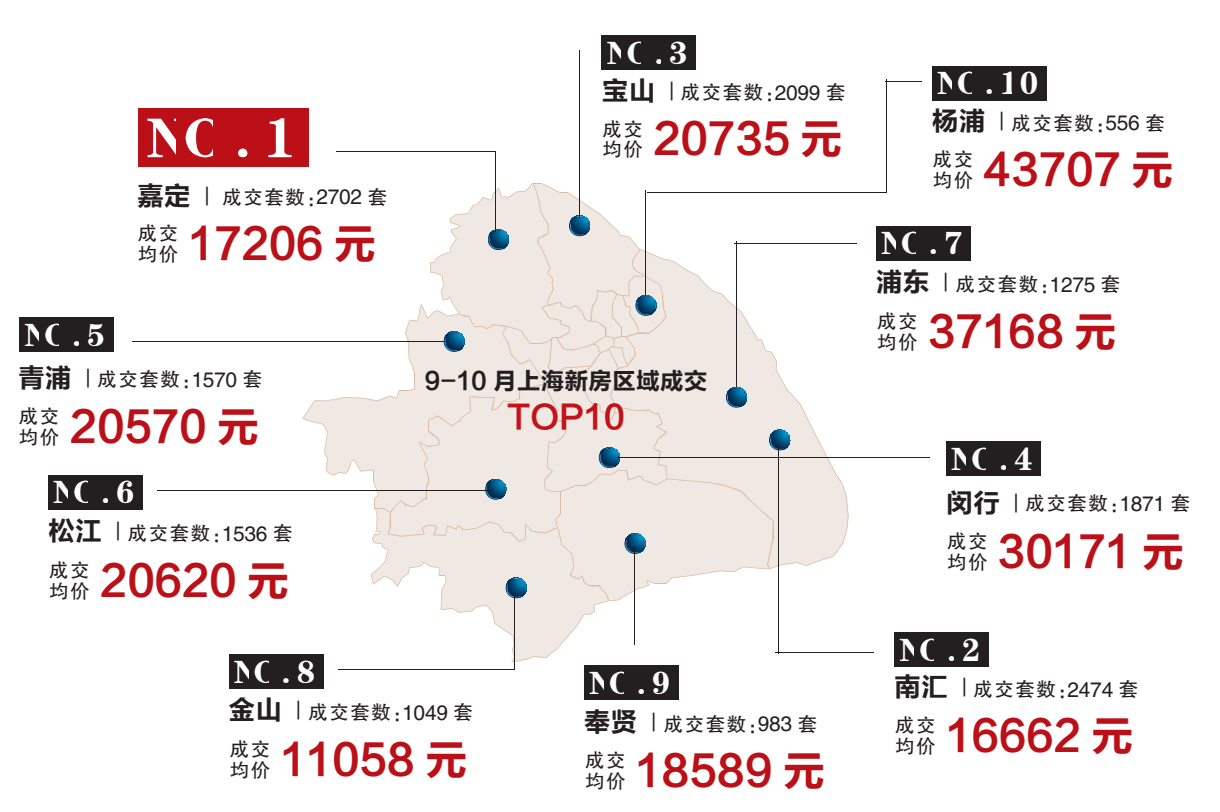


金九银十区域房价盘点

成交 TOP10 解读：谁推高了房价？

□地产评论员 蔡琦雯



嘉定:新房供应量大

房价涨幅:9-10 月份嘉定新房成交均价同比上涨 7.6%,较今年 8 月下跌 0.6%。

价格变动解读: 嘉定区是全市刚需最为活跃的区域,由于新房供应量大,区域内房价总体保持平稳上涨。从地价来看,嘉定区今年成交宅地楼板价普遍在 6000-10000 元/平方米之间, 虽然有较高土地溢价出现,但房价与地价相互仍处于合理区间。区域内房企定价策略相对谨慎, 个别板块甚至存在一定价格优势。

南汇:轨交 16 号线即将开通

房价涨幅:9-10 月份南汇新房成交均价同比上涨5.5%, 较今年 8 月下跌 5.4%。

价格变动解读: 轨交 16 号线即将通车、自贸区辐射再加上板块本身配套相对成熟等利好因素,南汇区域在金九银十中表现相当活跃。但区域新房均价涨幅较小,主要是因为临港新城等远郊板块的活跃表现拉低了区域整体房价。而且,临港新城宅地平均楼板价只有 3000-3500 元/平方米,地价相对较低。

宝山:受刚需置业者热捧

房价涨幅:9-10 月份宝山新房成交均价同比上涨14.0%,较今年 8 月下跌 2.8%。

价格变动解读:宝山区是上海所有郊区县中最成熟的板块之一,但是价格相对较低,故受到刚需置业者热捧。例如,位于罗泾板块的旭辉澜悦湾成交套数达 493 套,成交均价在 1.2 万元/平米左右,超过周边房价,从而拉动了区域均价。另一方面,由于土地供应量减少,过去两年区域新房供应量整体下降趋势明显,但需求依旧旺盛,所以价格亦稳步上扬。

闵行:中高端楼盘热销

房价涨幅:9-10 月份闵行新房成交均

价同比上涨25.3%,较今年 8 月上涨 3.4%。

价格变动解读:区域内万源城、上海星河湾等中高端楼盘热销对于区域均价的提升作用比较明显,并且,刚需盘由于热销涨价幅度也比较大。闵行新房供应量一直比较紧张,不管是 5 号线、9 号线沿线都只有零星的新盘在售,多数需求流入二手房市场,因此个别新盘集中供应很容易形成热销效应,造成价格上涨。

青浦:地价上涨明显

房价涨幅:9-10 月份青浦新房成交均价同比上涨26.4%,较今年 8 月上涨 2.7%。

价格变动解读: 部分高端楼盘的热销,再加上地王效应,明显推高了青浦区新房价格。例如招商虹桥华府,成交均价为 3.1 万元/平方米,这一价格远远超出区域内其他楼盘。另外,由于受到大虹桥辐射利好,青浦区土地受到不少大型房企关注,周边土地价格上涨较明显。

松江:热点楼盘价格上涨

房价涨幅:9-10 月份松江新房成交均价同比上涨8.6%,较今年 8 月上涨 3.3%。

价格变动解读:从价格走势看,松江区的整体涨幅并不是很大。出现上涨主要是因为区域内的热点楼盘相比 8 月份均有小幅上涨迹象,例如 9 月份九亭板块的象屿品城的平均售价在 23368 元/平方米,环比上涨 4.3%。另外,地价的上涨也大幅推动了该区域房价上涨的动力。

浦东:“自贸区”引来投资客

房价涨幅:9-10 月份浦东新区新房成交均价同比上涨13.5%, 较今年 8 月上涨 0.3%。

价格变动解读:从整体房价走势看,涨幅较为平稳。但由于自贸区的利好消息,吸引了不少的投资客涌入, 由于需求量的急剧上升,自贸区管辖范围内的高桥高行、川

沙以及临港新城板块的量价均有一定的涨幅。其中,外高桥板块内的房价涨幅最高,达到了 10-30%不等, 以仁恒森兰雅苑为例,9 月份的平均售价为 41533 元/平方米, 相比自贸区效应之前增长 11%。

金山:价格洼地吸引房企聚焦

房价涨幅:9-10 月份金山新房成交均价同比上涨19.6%,较今年 8 月上涨0.8%。

价格变动解读:相比其他区域,目前金山区的房价还处在价格洼地。尽管 2012 年轨道交通 22 号线贯通的利好消息,让不少房企将眼光聚焦到了这块上海仅剩的“处女”之地,但由于自身配套的限制,区域的整体发展依旧远远落后于其他区域。

奉贤:部分板块均价提高

房价涨幅:9-10 月份奉贤新房成交均价同比上涨30.3%,较今年 8 月上涨36.5%。

价格变动解读:从整体走势看,该区域的涨幅如此“惊人”,其主要原因是进入 9、10 月份,区域内成交热点板块南桥新城内的馨雅名筑、中粮南桥半岛等,其成交均价都在 20000 元/平方米以上, 受到该板块成交的影响,奉贤区的均价也一跃达到了 18589 元/平方米。

杨浦:主要供应高端楼盘

房价涨幅:9-10 月份杨浦新房成交均价同比上涨15.3%, 较今年 8 月上涨0.3%。

价格变动解读:相比其他区域,杨浦区的新建商品楼盘项目相对较少,主要集中在新江湾板块内, 因此房价相对较高。从项目售价看,区域热点楼盘价格相比 8 月份略有提升。例如 9 月份新江湾板块的中建大公馆 46190 元/平方米, 环比上涨 11.4%。由于杨浦区较为成熟,可开发的项目寥寥无几,而新开发的项目主要针对高端改善型置业群体,这样的供应结构既造成供需失衡又推动房价上涨。

有没有泡沫 需求说了算

今年的金九银十成色十足, 上海市 9、10 月新房成交量均破 100 万平方米。对此,楼市泡沫论又起,但是大多数业内人士指出, 上海房价大幅上涨只是暂时的,并未见明显泡沫。

王石的警告

9 月, 上海新房房价同比涨幅超过 20%。

据国际统计局数据显示,9 月份纳入监测的 70 个大城市中,上海房价同比涨幅高达 20.4%, 仅次于涨幅最高的北京,位居第二。另外,10 月上海新房均价较 9 月也有近 1% 的上涨。

与此同时,地价也出现大幅上涨。据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,9 月至 10 月 27 日,上海有 8 幅地块的溢价率破百,其中潍坊新村街道一宅地成交楼板价达 401 万元 / 平方米, 创近 3 年土地成交楼板价的最高值。

近日, 万科董事会主席王石发出警告,“一线、接着二线城市房价上涨的态势同 80 年代末的日本泡沫经济的高地价、房价何其相似! ”

未见明显泡沫

上海楼市出现泡沫了吗?

在资深财经评论员叶檀看来, 北京、上海、广州这样的城市,虽然跟当地的人均收入比房价过高,但是它的吸附能力非常强。从现在的交易来看,绝大部分是刚性需求,有可能并不存在我们所想象中的泡沫。

通常人们用房价收入比或者租售比等标准来认定房价是否存在泡沫, 然而,汉字地产数据研究部总监付伟认为,中国的房地产市场发展很快,不成熟也不健全,所以这些常规检验泡沫法无法用在中国楼市上。

“现阶段,只有供需关系能解释价格的合理性。如果需求远远大于供给,那么价格不存在泡沫; 如果需求结构是完全由自住来支撑的, 那么需求也不存在泡沫。”付伟补充说,上海恰恰是全国住房供需矛盾最突出的城市之一, 房价虽高但没有明显的泡沫。

飞涨只是暂时的

“目前房价大幅上涨只是暂时的,局部区域出现过高的价格预期,长期而言,楼市将趋于平稳。”知名房产专家蔡为民说。

是什么原因促成了今年的“金九银十”?

从成交分布来看, 今年 9、10 月交易量位居全市前三的区域分别为嘉定、南汇和宝山。“这主要是因为这些区域供应量充足、楼盘性价比相对较高、符合刚需和首次改善置业者的需求。”付伟说。

从价格涨幅分布来看, 和去年同期相比,较多区域的房价涨幅在 5-30%,其中闵行、青浦以及奉贤的涨幅均超出了 25%。

对此, 付伟表示主要是由于区域利好消息及成交结构的变化拉动。例如自贸区辐射区域的高桥、川沙以及临港新城板块,涨幅都较高。

“从目前来看, 大幅上涨只是暂时的。”21 世纪不动产分析师罗寅升表示,由于 8 月底上海自贸区规划出台、多条轨交线路通车运营等多重利好下,购房者入市积极性高涨。且在供应方面,9 月开发商加快入市步伐,供需两旺造成了“金九银十”。