



一句阐释覆价值

宝华海尚郡领 对于利好不断的上海楼市来说,楼盘同板块的价值一样,明天更美好
长风8号 “地王”一词本身就说明了板块的价值已经得到了认可
花木绿城锦绣兰庭 市中心是高端住宅当仁不让的“热土”

自贸区 凸显 规划利好

2013年对于上海楼市而言,可谓利好不断。

西起“大虹桥”规划建设,东至自贸区挂牌以及轨道交通建设等,新的规划利好为区域楼市注入了全新的动力。其中,浦东板块由于尽享前滩、迪斯尼、自贸区三大利好,成为了年度上海楼市的焦点。

自上海自由贸易区的挂牌成立,吸引了众多投资客瞄准了新的投资目标。据了解,自从5月开始传言上海要设立自由贸易区就已经有投资客斥资千万投资住宅。

由此可见,自贸区辐射板块的房价,在自贸区概念产生之初就已经开始快速上涨。而自贸区的成功挂牌,对于周边板块乃至整个大浦东来说都是极为重大的利好。

德佑地产市场研究部监控数据显示,今年以来,外高桥、临港新城、祝桥等自贸区相关板块房价,均相比去年有了10%以上的涨幅。

分析人士认为,上海自贸区的建立,打破了现有的长三角房地产市场格局,有望重塑上海的房地产板块热点,从长远的角度来看,对于房地产行业将是长期的利好。

来自戴德梁行的数据显示,在目前大浦东地区的住宅市场中,其他区域导入的置业者比例在三分之二左右,这一数字也遥遥领先于上海其他地区。

“中国房地产数据研究院

执行院长陈晟:自贸区的成立对于周边置业者来说是一个福音,带动写字楼、商业和住宅的全面繁荣的同时,使居住者的生活配套得到了全面的提升。

[明星楼盘] 宝华海尚郡领

营销模式:目标客群为改善型及高端客户
销售指数:6月首次开盘,房源基本售罄;9月二期开盘,仅剩余少量三房四房
户型指数:板式结构,全南北通透,一梯一户
生活指数:相邻地铁7号线,自身拥有4万平米景观园林和5000平米全能会所

“地王”是2013年上海楼市的关键词之一。据统计,上海10月土地出让金已达1681.5亿元,而去年全年,这个数字仅为968亿元。

值得注意的是出让地块溢价率的不断提高。汉宇地产统计,截至11月8日,上海今年以来累计出让经营性用地153幅。其中,溢价率超过100%的地块为23幅,溢价率超过50%的地块为59幅。

“溢价率超出50%已经很高了,今年土地‘温度’明显高于往年。”汉宇地产数据研究部总监付伟说。

地王效应明显影响到了住宅市场,曾经的“地王”,如今一度热销,让房企收获不菲。

以曾经的“地王”龙华路地块为例,该地块的项目“海珀旭晖”今年开盘,目前已实现销售金额62.2亿元,销售面积9.8万平米,已基本售罄。无独有偶,地王项目中海紫御豪庭也自开盘后一度热销。

“地王项目关注度较高,这决定了它是一个很好的营销平台。而且能拿下地王的房企均是知名的大型房企,较有实力且购房者更信任其产品品质。”中原地产数据总监宋会雍表示,地王项目在区域成长过程中,更多地扮演了风向标和引领者的身份,在区域内同类产品中优势较明显。

然而,面粉价格决定了面包价格,“地王”项目定价不低。但是为何仍然受热捧?

付伟认为,对于改善型置业者而言,有一定的经济能力,更看重“地王”的升值空间,尤其在限购限贷收紧的环境下。他表示,地王项目更多的落在了区域的核心地块上面,不仅本身地块较成熟,且能带动周边地块价值的提升,具有更高的升值空间。

改善置业 盯紧

“地王”项目

2013 宅地地王:

4月10日,浦东新区唐镇新市镇D-05-01住宅地块被上海浦东发展置业有限公司最终竞得,最终成交价格达到37.75亿元,楼板价18199元,溢价65%。

10月10日,袖珍宅地——浦东潍坊新村街道黄浦江沿岸E18单元7-7地块,以5.68亿元成交,溢价率为63.2%,竞得人是港资开发商嘉华集团旗下的天宝远东有限公司。

[明星楼盘] 长风8号

营销模式:项目定位中高端改善型客户,在售精装大平层
销售指数:年初首度正式开盘,销售总额达10亿
户型指数:在售平层精装4房,面积为236-258平米
生活指数:周边有非常完整的生活配套,教育、医疗、购物配套都应有尽有

市中心 高端住宅 凸显稀缺性

在城市版图外扩,都市人口外迁的同时,市中心的高档地段反而成为了喧闹都市中最为宁静的“孤岛”。随着中高端消费群体的眼光不断汇集,上海市中心的高端产品正在成为高端买家竞逐的“奢侈品”。

21世纪不动产统计,2013年至今(11.17),市中心累计成交新房55.8万平方米,同比大幅上涨71.7%,其中高端产品成交占比在9成左右。

上海人不愁购买力。

据统计,目前在上海,资产上亿元的家庭有8400户,而千万以上的有14万户,即未来有能力购买高端住宅的共148400人。这个数字足够满足上海的高端住宅供应量。

“对于高端购房群体而言,更为看重项目所处板块的配套、生活环境、交通等一系列因素,而这些在市中心区域不但基本都能满足,而且更具有保值、增值的潜力。”21世纪不动产数据研究员罗寅升告诉笔者。

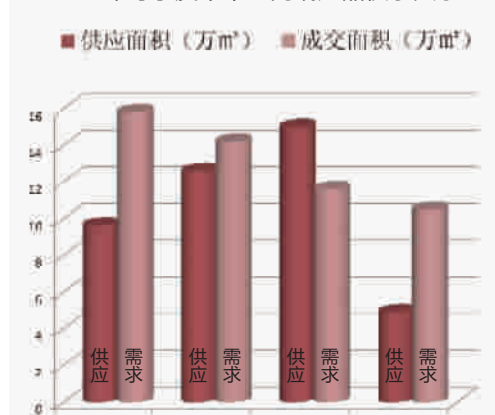
然而在中心城区高端置业者聚集,市场需求日益旺盛的同时,市中心高端住宅的供应量却依旧稀缺。

21世纪不动产数据显示,截至目前,上海市中心城区的高端产品供应量43万平方米,仅占全市的总供应量的5%。

“今年自贸区设立后,内环内成熟板块的高端住宅市场将受到巨大推动。”同济大学房地产研究所所长施建刚认为,自贸区将会吸引大批从事银行、咨询等行业的高端人群入驻,不仅意味着潜在需求,更重要的是他们对区域配套水平与居住氛围的国际化提升起到了巨大推动作用。

可以预见,在不远的未来,全球高端消费群体对于上海市豪宅产品需求将更强烈,内环内的高端产品稀缺性也将愈加凸显。

2013年每季度市中心高端产品供求关系



第一季度 第二季度 第三季度 十月份至今 (11月17日)

数据来源:21世纪不动产

[明星楼盘] 花木绿城锦绣兰庭

营销模式:延续绿城二代高层公寓的严苛标准,为改善型购房者打造城市第一居所
销售指数:目前还未正式开盘
户型指数:95-106平方米2房、123-160平方米3房、195平方米4房
生活指数:2号线、7号线双轨交汇,3分钟上内环,毗邻浦东世纪公园,生活配套成熟