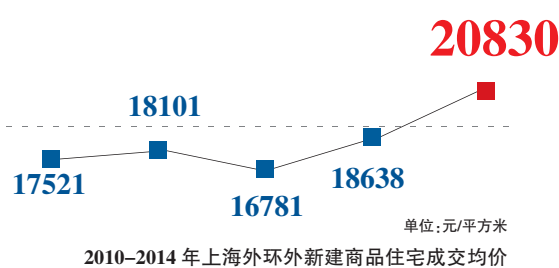


新民楼市

新民传媒策划 2015 年 1 月 29 日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



2015 板块猜想 “准明星”出列

2014 年,虽然成交一度遇冷,但上海各区域的楼市也都不乏亮点。去年,上海外环外区域的新建商品住宅成交均价达到 20830 元/平方米,首次突破“2 字头”。其中,松江、宝山、青浦等外环区域的新建商品住宅成交均价已超过 20000 元/平方米;在市中心,内环内楼市新建商品住宅供应量达到 78 万平方米,而成交量则为 58 万平方米,“供大于求”的趋势明显,有业内人士表示,内环内中高端产品逐渐步入“存量时代”;而在更细分层面,高价地块的提振、大型规划的辐射、产品的升级也使一些区域、板块在 2014 年或成为市场焦点、或跑赢大盘。2015 年,这些板块又将如何表现?从目前的情况来预判,它们所具备的特性料将使其延续之前的“热度”。



“焦点”效应仍将持续发酵 潜力区域领衔楼市“热搜榜”

□地产评论员 孟子諒

》》 闸北大宁 板块能级“两连跳”?

2014 年关键数据

供应量: **0.04** 万平方米

成交均价: **39637** 元/平方米

成交量: **2.7** 万平方米

2015 年关键词: “**地王**”入市

去年年初,方兴地产以 101 亿元夺得闸北区大宁路街道 325 街坊地块,折合楼板价达 47609 元/平方米,这一价格超越了当时板块内 4 万元/平方米左右的新房报价。该地块诞生一年有余,板块内的新房成交均价上涨迅速。

数据显示,2014 年大宁板块新建商品住宅成交量为 2.7 万平方米,成交均价 39637 元/平方米,同比上涨 13.7%。

在成交均价大幅上涨背后,高价地块的带动作用不可小觑。2014 年,大宁板块内有两个新开楼盘入市,其中,象屿大宁悦府的报价达到 48500 元/平方米,而绿

地海珀星晖的报价更是高达 58000 元/平方米,两个楼盘的价格均已明显超过了板块新房的成交均价。

2015 年,在“大宁地王”之上打造的大宁金茂府又有新动作。1 月 17 日,大宁金茂府携面积达到 2.5 万平方米的上海最大实景示范区亮相,上海高端住宅的又一“标杆作品”年内就将开盘。

如果说高价地块的诞生给板块带来的是一种强烈的看涨预期,那么该地块的入市对区域来说则是更具象的利好。

德佑地产市场研究部总监陆骑麟表示,类似长风板块受到中海紫御豪庭及雅

戈尔长风 8 号两个高地价项目的提振,大宁板块在 2015 年也有望在大宁金茂府的带动下再次迎来一波看涨行情。

事实上,除高价地块的发酵之外,大宁板块的商圈能级在近年来也经历着快速的提升。目前,区域内已建成大宁国际商业广场、上海马戏城、上海多媒体谷、大宁绿地等项目,规划中的久光百货、地下空间等也正在加紧建设。

热点楼盘

□大宁金茂府: 预计推出 95-158 平方米三房产品,价格与开盘时间待定。



》》 前滩 或成高端住区新热点

2014 年 12 月 24 日上午,格力地产联合体以 **16.14** 亿元竞得前滩地区 Z000801 编制单元 32-01 纯宅地;同日下午,三湘地产以 **18.61** 亿元竞得前滩地区 Z000801 编制单元 36-01 宅地。同一天,前滩区域内另有三幅地块成功拍出。一天之内前滩土地市场“五连拍”,成为了去年底上海楼市的最大热点。

热点回顾

去年年底,上海土地市场成交“盛筵”连续上演,而在这一波行情中,最引人关注的莫过于过去一年较少被提及的前滩板块。

去年 12 月 24 日,前滩连续出让了五幅住宅地块,其中格力地产、三湘地产摘得的两幅地块先后刷新了上海 2014 年的土地成交单价纪录。目前,前滩区域的楼板价达到 6.5 万元/平方米,已经高于区域内的房价。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,这反映了目前房企回归一线城市的急迫心情。而对于前滩而言,地块的连续高价成交说明房企对这一区域未来发展的信心较为充分。

据了解,前滩新房市场自 2006 年以

来便少有新供应,去年年底连续拍出的地块如能在今年入市,或将填补区域房地产市场空白,并将引领前滩成为上海高端住宅市场 2015 年的新热点。

同策咨询研究部总监张宏伟也认为,从未来的发展前景来看,这些地块在未来将成为前滩地区“示范项目”,并引领整个板块进入一个成熟的发展阶段。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦表示,前滩定位于一个功能综合的国际化商务区,较高的定位再加上黄浦江自然资源,区域有成为另一个高端住宅聚集区的潜质。不过,张宏伟称,如果区域房价在短期内快速攀升,其市场接受度还有待检验。

》》 金山新城 价格“洼地”具想象空间

2014 年关键数据

供应量: **65.7** 万平方米

成交均价: **11232** 元/平方米

成交量: **38.8** 万平方米

2015 年关键词: 价格“**洼地**”

金山新城的高关注度与其价格优势密切相关。

来自中原地产的数据显示,2014 年,金山新城的新建商品住宅供应大幅放量,达到 65.7 万平方米,环比增加了 31.8%。这些新增的楼盘中,主要是金山万达广场、万盛金邸等单价 1.3 万元/平方米以下的“万元盘”。

在 2015 年,业内人士认为,金山新城板块最大的卖点还将是其“价格洼地”地位,数据显示,金山新城 2014 年的新建商品住宅成交均价仅为 11232 元/平方米,是上海房价最低的板块之一。

从地理位置上看,金山新城是连接上海和浙江的“南大门”。相比于上海连接江

苏的“桥头堡”,嘉定安亭今年的成交均价已经达到了 16031 元/平方米,金山新城的“洼地效应”愈发明显。

目前,板块内轨交 22 号线已贯通,但由于其车次较少,金山新城的交通“短板”仍需补足。也正因此,从金山新城去年的成交状况来看,其购房主力仍是本地客户,要成为刚需置业的新热点尚需“东风”。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍就认为,目前区域内的客群还是以金山本地人为主,金山新城最大的优势是尚处价格“洼地”,除具有一定的升值空间外,其楼盘的价格和楼市的热度也相对稳定。从近年来的成交情况来看,金山新城板块的成交量价基本保持了较平稳的增长趋势。

热点楼盘

□正荣御首府: 在售 88-128 平方米 2-3 房小高层房源,单价 9300 元/平方米左右。

□金山万达广场: 在售 2-3 房,单价 12000 元/平方米左右。



以上数据来源:上海中原地产研究咨询部