

利好进一步兑现推动市场成熟 飘红板块继续冲击成交“阳线”

2014 年,上海楼市经历先抑后扬。据上海搜房数据监控中心统计,去年上海楼市商品住宅共计成交面积 975.18 万平方米,同比 2013 年下跌 23.95%。但一些板块却依靠规划的利好、房企的积极入驻以及区域发展的不断推进,以远高于上海楼市整体成交水平的表现,跑赢大盘。2015 年,这些板块的利好有望进一步兑现,而它们亦有望进一步冲击成交量。

□地产评论员 孟子谅 蔡骏

川沙板块 或迎“二次爆发”



□华府 188:样板房预计春节后开放,主推 90-150 平方米 2-3 房。
□绿地云悦坊:在售 30-60 平方米商铺、35-70 平方米酒店式公寓。

供应量:19.2 万平方米
成交均价:28331 元 / 平方米
成交量:14.6 万平方米
2015 年关键词:利好兑现

2014 年川沙板块商品住宅成交 14.6 万平方米,环比增长 44.5%。尽管 2014 年被大多数开发商看来“不是卖房好时节”,但川沙板块却在供应量放大的同时,成交量也同步释放。这轮“独立”行情表明,迪士尼价值已经深根川沙板块,加上地铁通车等便民设施配套的建成,川沙已经培养了足够的购买力。

数据显示,2014 年,川沙板块商品住宅成交均价高达 28331 元/平方米,较 2013 年上涨 24.67%,而相比 2011 年迪

士尼开工时则上涨了 70%。

随着上海迪士尼正式开园的脚步越来越接近,2015 年将是“迪士尼红利”快速兑现的一年,川沙价值能否再创新高,迎来新一轮发展?

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦表示,迪士尼将带动旅游产业,因此在资金推动下板块发展的前景可期。而且由于产业的入驻,经济发展能够落到实处,也能够带动商业、交通等多角度的发展,从而带动区域居住品质的提高。

2015 年,迪士尼开园、自贸区开发的持续发酵等,都将成为板块发展更有利、更强劲的动能,川沙板块价值更有可能迎来“二次爆发”。

迪士尼红利兑现为川沙价值发现和楼盘溢价的空间预留了较大想象空间。不过,城市红利并非推动楼市价值的“永动机”,目前,板块内商办产品去化喜忧参半、卖不过住宅的状况也依旧存在。

惠南板块 深受刚需买家青睐

“早晨 7 点刚过,轨交 16 号线周浦东站就开始实施限流,等候乘车的队伍足足有 1 公里长,尽管短驳就在旁边,但大多数的上班族依旧愿意选择坐地铁,因为时间可控,速度快、更便捷。”

这是关于轨交 16 号线周浦东站的描述。从近几年浦东楼市发展的轨迹看,惠南已经接棒周浦,成为刚需置业的主力区域。数据显示,2014 年惠南板块供应量达 42.1 万平方米,成交量为 31.9 万平方米,分别环比上涨 91.4%和 10.4%,成为浦东供应量和成交量最为集中的板块之一。

卢文曦认为,轨道交通 16 号线的通车是惠南楼市发展的直接推动力,并且惠南曾是原南汇区的经济、行政中心,所以在外围区域中生活配套属于比较成熟的板块,加上区域内楼盘单价多数在 2.5 万元以内,受到刚需买家青睐。而板块内的大学城也加重了其人文气息。

数据显示,安亭板块去年新建商品住宅的成交量为 30.3 万平方米,环比下跌了 9%。虽然成交量较前年有所下滑,但相比 2014 年全市商品住宅成交量近 24%的跌幅而言,安亭板块的成交量下跌并不明显,仍旧“跑赢”了大盘。

除国际汽车城的产业引擎持续对区域楼市产生推动作用外,绿地海域苏河源、万立城、路劲上海派等众多由品牌开发商打造的产品也自 2013 年底以来陆续入市,并在 2014 年刺激了安亭板块楼



□浦东颐景园:在售 88-120 平方米 2-3 房,目前仅余少量房源。
□宝业万华城:在售 87-148 平方米 2-4 房小高层房源,均价 17500 元/平方米。

供应量:42.1 万平方米
成交均价:21926 元 / 平方米
成交量:31.9 万平方米
2015 年关键词:高性价比

市的快速发展。

安亭目前聚集了中国知名的汽车产业研发、制造、贸易和服务公司,产业人口后劲强大;而在产品方面,除上述楼盘,2015 年安亭新镇宾根花园、西上海御庭等项目也将持续推盘。

虽然 2014 年安亭板块成交均价并不高,但区域内的产品供应却不同于以小户型刚需产品为主的嘉定其他板块,例如去年曾受到置业者广泛关注的安亭新镇宾根花园,不仅主力产品涵盖一房到四房,其更推出了叠加别墅和联排别墅等中高端产品。这样的产品现状,与嘉定其他板块刚需为主的市场情况形成了明显的“错位竞争”。

业内人士预计,经过多年发展,嘉定安亭已经开始逐步摆脱“刚需大户”的头衔,区域内多个楼盘的 90 平方米以下的小户型已经基本售罄。随着区域进入户型结构性调整期,产品的多元化将覆盖更广阔的客户群体以推涨区域成交。

事实上,惠南是当下浦东少数成交均价小于 20000 元/平方米的板块之一。在推楼盘多为低总价的刚需产品,再加上迪士尼和自贸区的利好,板块由此吸引了不少新上海人和区域客的关注。

2015 年,惠南板块内的市场竞争将更加激烈,届时拼价格、拼品质、拼性价比……不可避免,各大开发商的“抢客”大战必定一触即发。

而对于想要落户上海,购房资金又不够充裕的买家而言,惠南是值得关注的板块之一。

板块内已经云集了三盛、朗诗、远洋等知名开发商,无论是品牌选择还是产品类型,都为购房者提供更多的选择。

值得注意的是,惠南板块的土地价格近年来的上涨幅度也十分显著。去年一家房企以 13092 元/平方米的成交楼板价在惠南拿地,由此也可看出,房企对于惠南板块的看好。

嘉定安亭 产品供应迈向“大”时代

热点楼盘

□安亭新镇宾根花园:在售 108-228 平方米 2-4 房,均价 14000 元/平方米。
□万立城:在售 100 平方米 3 房,均价 15600 元/平方米。

供应量:47.7 万平方米
成交均价:16031 元 / 平方米
成交量:30.3 万平方米
2015 年关键词:大户型

以上数据来源:上海中原地产研究咨询部

市场速递

市场供应反弹 交投开始回暖

一周商品住宅成交量

17.5 万平方米
(1月19日-1月25日)

经过连续调整,上周楼市有恢复迹象。周末有 4 个项目开盘,投放套数超过 600 套,延续缓步增加的趋势。受供应推动,成交触底反弹。据上海中原地产研究咨询部数据显示:上周(1.19-1.25)新建商品住宅成交 17.5 万平方米,环比增加 16.2%。

从成交前十的项目来看,排名靠前的 7 个项目都是单价在 2 万元/平方米左右的刚需产品。而上周供应率先恢复正常水平,为 24.2 万平方米。随着刚需产品成交比重逐步加大,成交均价也出现连续走低的格局。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦表示,虽然买家入市意愿不如之前积极,但去库存是开发商今年重要任务。而今年春节比往年要晚,如果完全放弃这段时间的销售,势必给后续带来压力,所以房企在投放上仍不能松懈。而在短暂调整后,预计在供应的提振下,后期成交也会逐步向上攀升。

浦西租金回暖 空置率略微上升

	去年四季度	环比
甲级写字楼空置率	7.4%	+0.6pp
甲级写字楼租金	303	+1.2%

pp:百分点
租金指基于建筑面积的有效租金(元/平方米/月)

高纬环球近日发布的 2014 年第四季度上海写字楼市场报告中指出,黄浦和静安商圈去年前三季度经历了连续的租金下跌。造成这一现象的原因,一方面是由于新入市的写字楼的租金均低于市场水平;另一方面,部分租户搬迁至非核心商圈。然而,在去年最后一个季度,静安及黄浦这两个浦西核心商圈出现了租金回暖现象,有效租金分别回升 3.5%和 2.1%。

另外,去年第四季度,甲级写字楼的空置率略微上升 0.6 个百分点至 7.4%。陆家嘴世纪金融广场三号楼年末入市,市场整体空置被大幅拉高。若不考虑该项目,上海核心商圈甲级写字楼去年第四季度空置率仅为 5.8%。

2015 年至 2016 年间,上海核心商圈预计将有 130 万平方米新增写字楼入市。高纬环球中国区企业租赁顾问团队执行董事司徒泰山表示:“大量写字楼的入市给上海市场既带来挑战,也带来了机遇。从业主方来看,轨道交通便利、品质优良的顶级写字楼将获得更多市场的追捧,而余下的新建写字楼将承受巨大的市场压力,或遭遇较高的空置率和不理想的租金。”