

五大滨江板块潜力比拼

地产评论员 冯燕

◎专家观点

谁是滨江首席潜力板块?

新兴滨江板块潜力更大



孙益功
上海同策房产
咨询股份有限
公司董事长

陆家嘴滨江由于开发较早,土地几乎都开发完成,目前在售项目也不多,后续价格拉升可能性不高。但其他滨江板块,如新兴起的东外滩板块还有很多未拆除的旧私房,还面临着较大规模的旧城改造工作。从尚在完善中的徐汇滨江和刚刚兴起的东外滩板块来看,未来房价发展潜力还是比较大的,或许会成为浦西的“陆家嘴”。

滨江发展的优势来自于它的景观和中心区的地理位置能够巧妙地融合。劣势在于由于地处市中心,周边不免有未拆除的老房子。如黄浦滨江板块,东外滩、北外滩板块,这无疑会影响到小环境的视觉感受不佳,尤其是低区住户。

调控对于滨江板块影响和其他区域豪宅产品一样,未作价格下调动作的项目滞销,降价或者低开项目旺销。

从2007年前汤臣一品开价11万至今已经历了5个年头,在当时这个价格应该说是虚高,而在后来的五年中十几万的豪宅上市层出不穷,当年令人咋舌的“11万”也变得相当正常。目前滨江板块尤其是陆家嘴滨江板块地块稀缺,豪宅卖高价毋庸置疑,而且价格随着市场走。根据地理区位和景观优势,这样的定价毋庸置疑。

天价豪宅一定程度上拉升板块内的成交均价,会带来区域内房地产市场整体价格走高。从其他楼盘定价的角度来讲,如果不考虑调控政策的因素,有可能会由于天价楼盘的标杆价格,其他楼盘在开发及定价时会跟风提价,或定位做高端楼盘。

东外滩发展需要时间基础



孙华良
易居中国大
上海区执行
总经理

稀缺性决定陆家嘴滨江价值,目前该板块基本成型。陆家嘴滨江位于核心地段,本身属于金融中心,推开任何一扇窗,都有可能是一家世界五百强企业。这里的楼的价值,还包含企业的价值。以前楼盘单价在11万元就有点高,而目前6-8万的单价,显示出很高的性价比。

与佘山纯住宅,且以低密度的别墅产品为主不同,滨江带不仅有景观,而且有很高的商业价值,所以滨江和佘山产品线不同,产品性质不同。

目前杨浦外滩发展比较慢,主要问题是商业配套问题。虹口、杨浦与其他区域项目存在有地级差。商业配套对于板块的发展很重要,黄浦滨江与淮海路等商业区域相邻,商业配套、区域开发成熟;徐汇滨江依托的是徐家汇。目前潜力最大的是徐汇滨江,其面对世博园区,规划、开发商入驻、商业配套等都在完善中。东外滩的发展则需要有时间基础,个人认为,等复兴岛成为旅游岛,人口导入充分,其商业价值、人居价值才会得以体现。



虽然在滨江价格段中,单价动辄6.7万元,甚至十几万元,但在滨江带一路往南,在属于杨浦的东外滩板块,价格却并没有到达这样的高度。

据了解,目前在售并且形成热销的东外滩一号项目,均价33000元/平方米,如果加上一些优惠措施,价格可以达到26300元/平方米起。如此亲民的价格,东外滩1号销售经理楼峰也并不讳言其刚需性质。而这与“杨浦区待开发状态相关。”但对于未来,楼峰认为,东外滩的价格绝不只于此。

据楼峰称,东外滩的发展参照的是北外滩。“三年前,北外滩的房价也不过两三万元。”目前北外滩在售项目不多,名声最响的是一线滨江的白金湾府邸,均价已在130000元/平方米左右。业内人士表示,目前北外滩定位



于航运中心。

与东外滩、北外滩、黄浦外滩的旧有建筑较多不同,徐汇滨江则有些“新生状态”。海珀·旭晖销售总监徐波称,“目前市中心如此大面积开发,绝无仅有。”作为滨江板块后起之秀的徐汇滨江,近年来借世博会迅速崛起。

对于谁是滨江潜力股,在采访中,笔者发现,答案几乎涉及目前的所有滨江板块。也许对于人们来说,上海只有一条黄浦江,而无论是杨浦滨江还是徐汇滨江抑或北外滩,谁也不会视这样的资源优势不顾,对于区域发展而言,它们始终是重中之重。