



土地生产力

李嘉诚说,“地段、地段、还是地段。”成为房地产市场的第一价值法则,“买房先看地段”也是众多置业者在购房时遵循的标准。然而,如何量化土地价值,辨别楼市红黑,《红黑词典》为您解析地段背后的价值。

看榜之红黑词典

□地产评论员 孟子琼



{落地生根}

释义:良好的远景规划是一个区域价值腾飞的前提,而决策者的执行力则是地段发展的关键。

举例:1988年起,随着政策的利好与住房制度改革的催化,陆家嘴一举成为全国乃至整个亚洲最令人瞩目的金融中心。时至今日,依然有很多板块凭借良好的远景规划与强大的执行力度在我们眼前飞速成长,比如以经纬城市绿洲为代表的上大板块,凭借教育、商业、自然环境等多方面规划的有力执行,正走在区域价值腾飞的路上。

{有“地”放矢}

释义:如果说地段是区域价值的内因,那么在楼盘开发中正确定位地块区位及调研市场需求,有的放矢,则是区域价值的外因。

举例:从地缘关系上分析,古北板块位于市区与虹桥枢纽的连接带上,紧靠内环线,交通便捷。再加上周围领事馆聚集,在改革开放的历史背景下,古北板块慢慢成为了外籍人士在上海的聚集地之一。因为这样的原因,古北区域内人群的生活方式和企业文化呈现了多样化的特征。从而也就迫切的需求区域内社区的组织制度、管理意识、服务体系能够与国际接轨。正是在这样的背景下,以古北新区为代表的“第一代国际社区”应运而生,成为了众多境外人士的首选居住地。

{因地“置”宜}

释义:舒适的居住环境是一个区域吸引置业者的重要条件,在近乎苛刻的容积率限制下创造出更加宜居的环境,是项目制胜的关键。

举例:凭借得天独厚的自然资源建立起来的宜居社区在上海楼市中并不鲜见,顾村公园、美兰湖是这一长串名单中最常被提及的名字,然而宜居的环境除了借力,也可以因地制宜。以万科五街坊为例,项目位于后世博板块的浦东核心腹地三林板块,虽然区域内并无自然资源的优势,但该项目在地块自然条件的限制下,进行大面积园林造景,最终以1.0的容积率成为了低密度宜居住宅的标杆。

{遍地开花}

释义:项目所在区域开发成熟度越高,越会吸引更多大量品牌房企的入驻,在众多房企良性互补的带动下,区域内价值将显著提高。

举例:2004年以前,南翔板块还沉寂在上海楼市的视线外。然而随着南翔板块教育、配套等资源的开发日益完善,再加上轨道交通7号线的开通,南翔吸引了众多房企的目光。同年,金地格林世界进驻嘉定南翔,并随着南翔板块的成熟取得了成功。时光推移,南翔已经告别金地孤军奋战的局面。诸多知名房企纷纷云集南翔,形成优势互补,一时间南翔古镇热闹非凡。

2006年,金地格林世界首期开盘售价约6000元/平方米左右,而如今,该项目二手房均价已达23000元/平方米左右,涨幅超过300%。同一时期,全市住宅均价由8519元/平方米(社科院07年统计数据)上涨至20000元/平方米左右。对比之下,区域内“遍地开花”对其价值的提升作用明显。



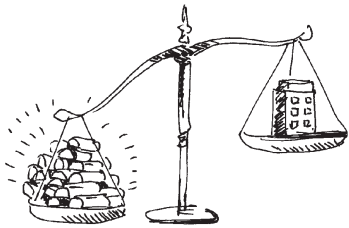
{此地无银}

释义:开发商广告铺天盖地,夸大宣传区域内的规划利好,而实际情况却并不像楼书里描绘那么美好。那些因为听信了广告宣传而出手的购房者,如果交房时开发商的承诺无法兑现,谁来替他们买单?



{坐地起价}

释义:开发商高价拿地天价卖楼,土地市场的恶性竞争增加了购房成本。虽然也许楼盘本身并不差,但售价远远超过楼盘本身的真实价值,这早已脱离了市场的真实需求。



{尺地寸天}

释义:土地不仅在房地产市场上价值万金。对于我们的生活来说,土地资源更是不可复制,哪有土地可以重来?设计粗糙、附加值低的项目,是对珍贵的土地资源的一种浪费。



{就地取财}

释义:开发商采用各种手段囤地或刻意放慢开发节奏,利用土地升值空间就地取财。在房地产市场,“囤地”和“捂盘”几乎成为了舆论阵地的“过街老鼠”。



观 \ 点



孙华良 易居中国上海事业部总经理

价位合理凸显地段优势

在我们对客户的调查中发现:只要住在市区,朝向、户型等附加因素的考量就会变得比较次要,用一个买得起的价格,拥有市区的资源,这才是置业者最看重的。最近,市中心的区域出现了很多价格相对较低的项目,比如领秀常德,从项目开盘的现场效果来看,市中心地段对于购房者的吸引力依然强大。究其原因,正是由于项目较为合理的价格更加突出了市中心的地段优势。目前,内环内在售新房均价已达5.5万,而领秀常德目前均价只有4万出头,自然会受到置业者的青睐。



杨健 宝华企业集团副总裁

好交通才有好地段

一个楼盘的地段优劣,不同的人有不同的评判的标准。有些人喜欢享受市中心便利的生活资源,而另一些人可能会觉得市中心污染严重,在选房时更偏好位于“城乡结合部”的项目。而我认为,无论选择市中心还是远郊,交通是否便利都是评价一个地段好坏的最重要条件。对于刚需置业者来说,由于这一群体大多是年轻人,朝气蓬勃、更有活力,因此居住环境是否优越对他们来说反倒是次要的。交通便捷,且较之市中心价格更为低廉的外环外就成了他们置业的首选地段,比如嘉定新城等区域。