



城市红利调查之惠南

成长板块迈向“2 字头”

106.5%的溢价率,9431 元/平方米的楼板价,预示着价格洼地惠南板块的房价,也已快速逼近“2 字头”的门槛。

□地产评论员 郑鸿隽

8月至10月,惠南板块新房成交均价同比上涨17.2%的同时,成交面积同比下跌0.49%,多家楼盘表示,项目只有别墅在售,公寓已经售罄。

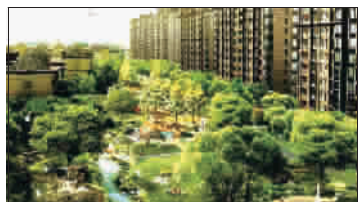


■楼盘速递

艺泰一品花园
稀缺高品质楼盘

项目的高品质定位在惠南板块独树一帜,借助大环境的利好,以大平层住宅和多层洋房作为主力产品,是目前区域内少有的高端产品。

项目预计2013年10月开盘,最小户型为106平方米两房,预计均价为20000元/平方米。

惠南一方新城
欧式主题花园居所

惠南一方新城紧邻惠南镇中心区域,占地面积22万平方米,共分三期开发,规划了小高层公寓、情景花园洋房和联排别墅等三种产品。其中花园洋房是项目的主打产品,项目同时规划有约5万平方米的超大型欧式主题花园。

项目目前为尾盘在售,均价13500元/平方米。所剩房源为65平方米1房,92平方米2房和133平方米3房。

■红利观察

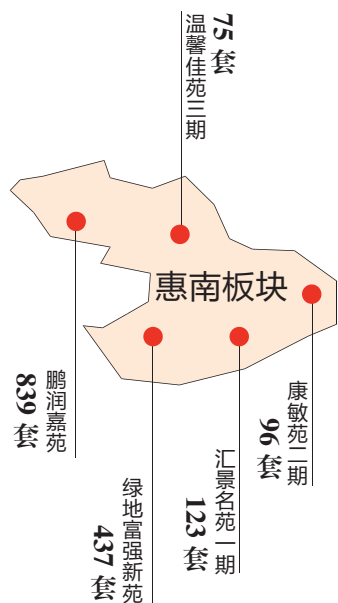


易居中国易居
资本执行总裁
孙华良

自贸区拉升惠南居住需求

惠南板块新地王的产生,给市场发展带来新的房价预期,惠南房价将进入“2”时代,相信这里将出现一批高品质的居住社区来完善区域的居住价值。惠南板由于紧邻迪斯尼乐园,已成为重要的产业和人口导入区域,这批导入人口中必将有一批高品质居住的需求者,这也是一种市场的购买力预期。

近期自由贸易区的建立,将是上海浦东乃至全中国的政治经济发展导向,也将使整个自贸区在未来几年里发生质的腾飞。以惠南板块为基础的东上海轴心居住区将形成承上启下的轴心居住功能区,以迎合人口导入的新居住需求。



2013年板块成交 top5

区域房价或将逼近两万

10月15日,浦东惠南高溢价拍出一幅住宅用地,楼盘价9431元/平方米,溢价率达106.5%。

目前大浦东的商品住宅均价为23309元/平方米,而惠南板块目前仅为

15600元/平方米,远低于周边板块,属于价格洼地。

克而瑞集团副总裁于丹丹表示,惠南板块地处浦东国际航空港和临港新城的中心地段,与自贸区中的航空港保税区、洋山港保税区相距不远,是自贸区利好辐射的代表板块之一。此地块能够高溢价成交,说明了惠南板块的潜力得到了开发商的认可。

有机构预测,该板块最终的项目售价将在22000—25000元/平方米之间,这也预示着惠南板块的房价开始摸到了“2 字头”的门槛。

而在迪士尼开建、轨交16号线等其他利好的刺激之下,惠南板块的房价还有可能会向更高价值冲击。

多重利好推动价值显现

今年上半年,惠南板块的价值已经在众多利好的作用之下有所显现。

据德佑地产市场研究部数据显示,今年8月至10月初,惠南板块新房共计成交5.53万平方米,同比下跌0.49%;成交均价为15153元/平方米,同比上涨17.2%。

虽然与外高桥、张江、川沙等热点板块相比,惠南板块房价仍然处于洼地。但高达17.2%的房价涨幅说明在诸多利好的推动之下,惠南板块的价值在一年之间经历了飞速的增长。

德佑地产研究部数据显示,今年以

来,惠南板块商品住宅新增供应量为11.1万平方米,而川沙和张江板块的总和只有4.8万平方米。

德佑地产研究总监陆骑麟表示,相较于川沙和张江板块,惠南板块的开发空间更大,住宅推盘量远远大于川沙和张江板块。并且由于惠南的楼盘以刚需公寓为主,价格相较张江、川沙要低得多,未来的成长空间巨大。

全面崛起尚需时日

然而就目前来看,惠南板块的居住价值真的当得起“2 字头”吗?

惠南板块当前的供应仍以刚需楼盘为主,总价大多不超过200万元。相比外高桥、川沙、张江等板块,惠南无论从整体规划还是项目品质都不尽如人意。

对此,有业内人士认为,惠南板块价值的真正兑现尚需时日。

于丹丹认为,目前惠南板块正处于板块成长期,自贸区的建设推进,以及产业客户、教育从业者、旅游人员,以及高科技人才的逐步导入,其对板块内的楼盘品质要求会不断提升。

“比如即将在年内开通的轨道交通16号线,对于惠南板块而言,在弥补板块交通不足的同时,立体路网和轨交中转站夜将推动板块地位提升,使人流导入能力翻倍增强。”于丹丹补充道。

■二手房市场

卖家再三跳价 房源依然抢手

德佑地产市场研究部监控的数据显示,9月惠南板块二手房成交量达到41631平方米,同比涨幅达144.2%。

今年8—9月,惠南板块共成交二手房726套,9月的成交套数同比上涨132.5%。自贸区获批后,惠南板块二

住宅成交量涨势明显。

惠南板块惠南小镇的一套92平方米的两房地铁房,成交价为110万。卖家陈先生在今年5—7月的挂牌价均为95万元左右,但在此期间,看房者都是只看不买。

当自贸区消息披露后,陈先生要求撤回挂牌。并在10月将挂牌价格提升到100万,没想到被买家立即看中。陈先生又将价格调至103万,待买家接受后,再调至105万,最终以此价成交。