



## 城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

# 城市红利调查之森兰 高端楼盘获取价值想象空间

□地产评论员 郑鸿铨

自贸区启动将大幅提升周边住宅板块的区位，森兰国际社区作为自贸区周边目前唯一中高端住宅区的地位进一步巩固。



森兰板块二手房涨幅十分惊人，部分门店外贴出的二手房价格甚至每天要更新多次。让购房者“仰视”。

### 森兰板块涨幅“惊人”

自贸区获批信息发布后,作为自贸区核心住宅区域的森兰板块住宅成交量呈现出爆量式增长。

上海中原研究咨询部数据显示,9月外高桥板块成交量达到5.52万平方米,与8月相比涨幅达到4.7倍之多。2013年8——9月,板块新房共计成交7.21万平方米,同比上涨88.84%;成交均价35316元/平方米,同比上涨18.98%。

新房市场持续升温的同时,二手房市场也涨势迅猛。据了解,近两个月里板块内部分二手房的挂牌价上涨了三成。

据中原地产森兰门店工作人员介绍,森兰板块目前二手住宅单价已达38000——40000元/平方米,比8月之前上涨了30%左右,甚至有房源两个月便涨价60万。

### 未来仍有升值空间

面对板块内房价的急速上涨,开始有人担心“自贸区”的概念在森兰板块被“透支”了。

然而,从森兰二手门店工作人员的反应来看,他们似乎对此并不担心。

“现在还是有投资潜力的,因为森兰的配套还在持续完善中,并且在规划计划中周边的化工厂也将搬走。一旦‘国际社区’这个牌子打响,今后森兰的价格肯定会继续涨。”中原地产森兰未未来店的工作人员说。

中原地产研究部总监宋会雍表示,自贸区概念提出后,二手房挂牌价一路上涨。而板块内二手房的挂牌量则经历了增加到急剧缩减的过程,目前成交量趋于紧缩。这主要是房东看到了未来森兰板块的巨大潜力,产生了一定的“惜售”心理。而从成交状况来看,虽然价格

较高,但一旦有房源挂出就会马上被消化完毕,说明购房者对森兰的前景还是比较看好的。

目前,森兰板块无论是成交量还是价格都已进入一个新的阶段,板块价值被进一步激发。未来“国际社区”的定位,也客观要求区域内的楼盘向着高品质的目标不断迈进。这样一来,森兰板块未来仍然有相当的价值空间。

### 绿城打造标杆

“新一代国际社区,是森兰板块发展的一个大方向。”宋会雍说,“因此,打造更多适合产业区高素质人才的高端产品,就成为了未来开发的重点。”

目前来看,森兰板块内部已经有了相当一部分项目具备“国际社区”特点的项目,一个全新的国际社区雏形初现。

正在推出二期产品的仁恒森兰雅苑作为森兰首个高端住宅项目,不仅成功定调森兰国际社区的居住品质,更为森兰国际社区成功导入首批高素质国际化居民。

除此之外,在自贸区挂牌后,绿城作为首个品牌房企入驻森兰,推出绿城最顶级的产品——绿城上海御园。

“绿城第四座御园系作品选址森兰,正是看中了森兰现有的资源景观优势,和未来规划的国际社区理念。”绿城上海御园营销中心总经理王天雨说。

“为了利于更好的服务于森兰国际社区,例如国际学校,7万平米的社区商业和行政体育等多项高端配套正在筹备完善中。”外高桥股份有限公司副总经理王海松在绿城上海御园发布会上说。

仁恒为森兰定调、绿城为森兰设立标杆,以豪宅产品为特色的房企纷纷进驻,使得森兰的“新国际社区”之路迎来新的发展。

### ■楼盘速递



### 绿城上海御园 绿城顶级作品

项目占地7.5万平方米,总建18万平方米,配置6000平方米社区商业和1500平方米私家会所,即便在绿城的项目中,“御园系”也称得上是顶级作品。项目主推公寓和大平层,均为精装交付。

项目预计10月中下旬首次开盘,第一批首开房源为180平方米大平层法式官邸。



### 仁恒森兰雅苑二期华府 低密度国际风情社区

项目建筑密度仅25%,紧邻仁恒高端社区配套邻里之家。项目由国外著名设计团队精心打造,以景观最大化的精妙设计,营造国际社区风情与优越的园林景观,给住户将带来更完美的居住体验。

### ■红利观察



绿城上海御园营销中心  
总经理  
王天雨

### 自贸区核心 助推森兰快速发展

在自贸区的发展中,一些国际人士、高端客户会因工作、家庭、生活方式等因素,在自贸区区域选择合适的产品居住或投资,而森兰国际社区正处自贸区的核心居住板块,其发展速度、品质和未来生活环境将远远高于早先的国际社区,必将吸引更多人关注。

对应上海的综合发展来看,浦东将有更大的发展潜质。凭借自贸区带来的效益,使浦东发展的速度和利好更优于其他版块。尤其是森兰国际社区板块,在已经配套规划成熟的区域内,将会有更好的建造速度,更高档的配套投入。

### ■二手房市场

## 两个月上涨近 60 万元

森兰板块的一套金地未未来54平方米的一房,三四月份挂牌价在140—150万左右,目前成交一套为199万,单价在4万/平方米左右。

今年7月,买家小王在森兰看中了一套89平方米两房,卖方报价150万,但由于工作调动等原因,当时一直没有确定购买。谁知在接下来的两个月时间

里,森兰板块的二手房价格发生了翻天覆地的变化,当初看中的那套房几经提价,现在的价格已经足足提高了58万,达到了208万元。