10月改善置业区域扫描
“高含金量”板块出列

□地产评论员 孟子谅

改善型
市场需求强劲
中小户型
房源最受宠

上海中原地产研究咨询部数据显示，今年10月1-19日，上海改善型楼盘（单价25000-50000元/平方米的房源，下同）供应量为13.1万平方米，环比下滑14.8%。在改善型楼盘供应下滑的情况下，其成交量达到17.4万平方米，环比上升2.1个百分点。

对此，中原地产研究咨询部总监宋会雍表示，供应面积的减少是供应结构造成的。他表示，“事实上，10月新增的改善型产品多为120平方米以下的中小户型房源。从套数来看，改善型产品供应并没有明显的减少，可以说开发商对改善型市场还是比较有信心的。”

从10月以来入市的改善型房源面积段来看，确如宋会雍所说。

位于浦东唐镇的绿城玉兰公馆于10月12日加推，户型为90-115平方米的三房房源；而10月18日开盘的建邦16区也主推91、93平方米两房房源。此外，还有美诗邸、泰禾红御、保利叶之林等改善型楼盘均推出了大量中小户型房源。

“从10月以来的成交来看，改善型市场的热点同样集中在120平方米以下的房源，可以说开发商选择此时推出这类产品是有意为之。”德佑地产研究咨询部总监陆骑麟称。

网上房地产数据显示，绿城玉兰公馆加推的60套房源在一周内便成交了57套；而于9月底开盘的尚汇豪庭剩余房源较为充足，但10月20日笔者致电售楼处获悉，项目首期推出的两房和小三房产品已经基本售罄。

对于未来的改善型市场，宋会雍表示，房贷新政在心理层面带来了一定刺激，近期很多“摇摆不定”的客户也已经开始决心入市。但未来一段时间内，改善型产品都将面临不平衡的供求格局。数据显示，目前上海1260万平方米的新房存量中，面积超过140平方米的大面积房源库存占比高达59.5%，最受改善型置业者关注的中小户型房源仍然较为“紧俏”。“如果这类供应能够跟上，相信改善型市场的成交会在10月持续攀升。”宋会雍补充道。

资源全面催生楼盘竞争力

□代表区域：大宁、新江湾城

从规划来看，中外环间是近年来享受城市规划利好最多的区域，前滩、大宁、新江湾城等改善型“重镇”都位于这一区域内。项目配套资源的全面性和良好的价值前景，使得改善型购房者对其“趋之若鹜”。

今年以来，随着“大宁地王”的不断发酵，大宁板块正从一个以中端改善性需求为主的区域，逐渐往中高端方向发展。

目前，大宁板块内只有象屿大宁悦府一个新开楼盘，开盘1个月左右的时间里，该项目已成交66套房源。上海象屿置业有限公司副总经理胡新立表示，象屿大宁悦府是象屿置业2014年最重要的作品。项目之所以择址于此，是因为随着板块能级不断提升，在多项利好起点上的大宁板块，更能够诠释项目精简的“轻奢宅”理念。

■重点项目

建发珑庭二期
在售99-150平方米2-4房，总价430万元起。

新江湾中凯城市之光
已于9月13日加推，在售95-170平方米2-4房，均价42000元/平方米。

象屿大宁悦府
在售89-135平方米2-3房，均价47000元/平方米。

无独有偶，历经10余年发展的新江湾板块，今年也随着自贸区辐射效应、周边大规模商业配套以及双轨交建设等一系列利好的规划，再次驶上发展的“快车道”。今年以来，新江湾城板块住宅市场持续活跃，商品住宅成交量达到约11.5万平方米，位列中环周边所有板块之首。

目前新江湾板块内的新增供应以老盘新推为主，今年前三个季度，建发珑庭、新江湾中凯城市之光、嘉誉湾等楼盘均有加推，且表现不俗。

建发房地产集团上海有限公司副总经理田美坦表示，新江湾如今的价值已不再停留在不可复制的自然资源上，作为与自贸区核心区外高桥一江之隔的新江湾板块，将迅速在产业发展、配套逐渐落地的驱动之下，向更为成熟、全面的宜居板块迈进。

改善“洼地”
主打“经济+适用”

□代表区域：浦江镇、周康板块

不同与追求“大而全”的大宁、新江湾等区域，浦江镇、浦东周康等板块的改善型产品凭借着较为突出的性价比，以“经济”、“适用”的产品吸引着对价格较为敏感的首改人群。

其中，浦江镇虽然开发较晚，却凭借着轨交8号线的开通和“后世博”效应的不断发酵，在近几年发展迅速。然而从成交价格分析，该板块的市场价值仍在被低估。

数据显示，今年截至10月17日，浦江镇板块的成交均价为32227元/平方米，远远落后于大宁、新江湾等改善置业的热门板块，价格“洼地”效应明显。

今年以来，浦江镇板块的“明星”项目当属浦江华侨城，该楼盘8期收官产品在市场多次取得热销，并在今年多项统计排名中名列前茅。

浦江华侨城项目助理总监陆渊表示，作为比较早进入浦江镇的房企，浦江华侨城当初的规划设计就是要做一个完整的有活力的城。华侨城的思路并不是要把该项目做成一个定位高高在上，人口密度稀少，仅供财富阶层居住的地方，而是所有人都可以进入的区域。

与浦江镇类似，周康板块虽然已经吸引了诸多品牌开发商，但其区域内新房成交均价一直在25000元/平方米左右徘徊。

然而随着区域内康沈公路沿线的商业设施日益成熟和板块内刚需楼盘供应的逐渐饱和，周康板块内的产品类型正在从“刚需”向“改善”升级。

今年9月，板块内唯一的大平层房源绿洲康城金邸入市，推出的20套特价房源在十天内认购超过了80%。

项目相关负责人介绍，项目该次推出的特价房源价格大概下调了30%左右，均价为28800元/平方米。而今年9月，项目周边的周浦镇西社区两地块刚刚拍出，楼板价均已达到1.9万元/平方米。相比之下，项目的性价比凸显。

有业内人士分析，凭借周康板块成熟的交通、商业、医疗、教育等配套，该区域房价的增长完全是可以预见的，随着区域产品的不断升级，周康板块有望成为外环外最为“宜居”的板块之一。

此外，作为嘉定楼盘标杆的安亭新镇，其年度新品宾根花园，也将在银十到来之际推出叠加复式等产品。凭借沪上罕有的公园级生态社区定位和高性价比稀缺产品优势，或将迎合市面上愈演愈烈的改善型置业趋势，再创嘉定板块大户型产品销售奇迹。

除了产品设计的优势外，安亭新镇长久以来的品牌价值积淀，便捷的立体式交通网络，及所在板块的价值洼地效应，也为业主营造了理想的置业环境。

■重点项目

浦江华侨城8期
在售93-153平方米2-3房，均价29800元/平方米。

绿洲康城金邸
大平层公寓10月推出20套特价房源，均价28800元/平方米。

■重点项目

建邦16区
在售91-160平方米2-3房，总价600万元起。

尚汇豪庭
预计10月底推出125-180平方米3-4房，均价59000元/平方米。

高端客户
目光重回市中心

□代表区域：四川北路板块、徐家汇板块

今年以来，随着内环内产品供应的增多，传统市中心区域正凭借城市核心的优势迅速征服市场，并使已习惯于关注市郊别墅类产品的高端改善型客户目光重回市中心。

其中，位于四川北路板块的建邦16区是今年虹口区域内唯一的新推楼盘。据了解，时隔五年重回市场的该项目将享受2015年开业的虹口新天地的直接利好。

项目相关负责人介绍，建邦16区在经历了5年的打磨之后，在产品方面有了全面的升级。此次推出的两房房源，卓越的产品力将在强劲的板块优势下得到衬托。

无独有偶，作为上海最成熟的区域之一，徐家汇正迎来第二次升级。从去年崛起的地王“上海中心”，到即将引入的美国零售业巨头梅西百货，一系列的工程有望驱动徐家汇的价值全面上扬，从而使该核心区原本不足的住宅供应更显稀缺。

作为徐家汇核心最后一片大规模的高端住区，尚汇豪庭也已于9月底开盘。在区域多年新盘供应不足的情况下，项目开盘首日即热销15亿元。