



这一年,大浪淘沙,板块价值水落石出——

板块沦陷:嘉定首开降价 先河

曾几何时,从市中心到远郊,各板块迎合炒房行为的概念泛滥,评判板块价值的标准被本末倒置。人们对“是否涨得快”的关心,远远大于“是否宜居”。泡沫繁荣的假象,在 2011 年终于被戳穿。

地产评论员 程宁

2011 年,上海楼市经历着“调控之年”的洗礼。限购、退地、降价……种种话题,身陷调控之中的 2011 年楼市并不轻松;迪斯尼概念板块、世博效应板块、豪宅新贵板块……楼市各板块依旧战火纷飞。

纵观全局,郊区板块土地存量优势明显,“农村”包围城市趋势愈发凸显,经济适用房、普通住宅、豪宅项目纷纷挺进外围板块,抢占今年这一轮市郊发展行情。而大虹桥板块的巨大发展动力、唐镇板块的品牌力注入、紫竹板块的后来居上,都让今年的新秀板块有更突出的市场表现。

然而,随着核心区域的楼市逐渐成熟、市场趋于饱和,待开发区域渴望攀升的房价渐渐偏重于板块概念的炒作。强调控下,川沙的没落、嘉定新城的沉沦,以及其它种种下行的迹象,热炒板块泡沫般的繁荣是否将迎来终结?

迪士尼利好“见光死” 川沙板块泡沫提前破灭

今年,随着市政府加速发展“一城九镇”,外围新城成为“走出去”购房的主要区域。数据显示,宝山、嘉定、松江三区的成交总量占全市总成交量的近四成。从板块来看,嘉定新城、顾村、杨行、江桥、九亭、安亭、松江新城等成交热点板块几乎都位于外环外。

然而,随着年底前“降价潮”的助推,一场以低开盘价为主要特征的“板块保卫战”正式上演。今年上半年,上海迪士尼举办动工仪式后的短短数天,在迪士尼所在的浦东川沙板块就出现了利好“见光死”、泡沫提前破灭的迹象,“昙花一现”

似乎已隐约见到些许板块利空的苗头。

统计数据显示,从迪士尼乐园项目消息传出到最终确认、最终开工的一两年时间里,迪士尼乐园所在的以川沙板块为核心的区域楼市即进入快速通道,短短一年中均价翻番的行情此起彼伏。但近日,迪士尼项目附近新开楼盘突现大幅降价促销,包括了 2 万抵 10 万的大幅优惠。

板块价值过度开发 嘉定新城开“降价先河”

迪士尼楼市泡沫的突变,利好出尽只是诱因,最根本的在于持续的强力调控措施。业内人士看来,这一波“低开潮”也有着鲜明的特征。从区域分布来看,呈现出集中在外郊环的现象,如

首批加入降价行列的龙湖北城、绿地秋霞坊等,都位于嘉定新城板块内。

“降价之所以几乎都在郊区,一是外环外房源总量较大;二是因为很多板块配套没跟上,有调价的空间。与市区相比,外郊环区域既有降价的条件,也有降价的需要。”易居中国高级分析师薛建雄告诉笔者。

嘉定新城、川沙、宝山等外环地区是今年“价格战”中的最大战场。数据显示,今年上海楼市成交主力集中在嘉定、浦东、宝山等外围区域,成交项目以降价的刚需盘为主力,价格底线失守、板块价值过度开发成为其战场失利的重要因素。

豪宅板块潜质凸显

唐镇引房产名企入驻

今年,上海有多个板块具备晋升豪宅板块的潜质,包括豪宅频出的赵巷、唐镇、紫竹、颛桥、新江湾等。

以唐镇为例,其前身一直具有豪宅板块的诸多特质,板块内已经开发了许多高端别墅生活区,如棕榈园、圣马力若·桥等知名别墅。2011 年,绿城·玉兰花园强势出街,产品以大平层为主,其直通市中心豪宅的价格远远超过周边楼盘,品质不亚于市中心豪宅。再加上仁恒、金大元等以豪宅著名的开发商纷纷入驻,唐镇已成为名副其实的豪宅板块。

区域价值被挖掘

广富林、新江湾合力突围

除了唐镇以外,去年连拍 5 幅土地的广富林板块也在今年厚积薄发,目前该板块楼均价已高于 1.5 万,松江房价去年最高点在 1.9 万/平方米,相对于楼板价,地价没有丝毫逊色;在面粉贵过面包的怪圈没被打破前,该区域的价值正在被挖掘。

同样,新江湾城因为高端产品的接连问世而令人叹为观止。而今,从珠江到华润、仁恒、九龙仓、中建……众多开发企业对于板块打造有着共同的理念和认知,这也让新江湾的开发有着更多的合力优势。

【年度板块】



新浦江板块： 后世博时代催生区域标杆

2011 年注定是房地产不平凡的一年,随着“十二五”规划的顺应,城市重心南移,后世博时代的催生,以及多条交通轨道的建设,正悄然促使上海各大地产板块发生重大巨变,并直接影响着板块未来的发展。

作为响应“十二五”规划的第一年,对于浦江板块而言则是一则重大利好。根据上海市规划和国土资源局了解,世博浦东段的 3.93 平方公里将主要发展金融、会展、商务和文化等现代高端服务业,住宅不在发展范围之内。这条消息无疑带给临近的浦江板块在后世博时代带来巨大的发展与变化。

随着上海各地区的极速发展,让我们重温历史,不难发现,轨道交通成为了催生板块

巨变的“起搏器”,而轨交换乘枢纽点则必定是城市经济的中心轴。人民广场、徐家汇、世纪大道,无不因为轨交多线的通达汇聚而成为城市中心。

而在浦江板块内的浦江华侨城可说是占尽了,天时、地利、人和。这里不仅距离世博园区仅 7 公里,与三条轨交枢纽仅 4 公里,且社区旁便是轨道 8 号线,选择自驾或乘坐轨交均能在 20 分钟内抵达人民广场。

点评:

受后世博时代所催生的浦江板块中,云集最美小镇的浦江华侨城与保利茉莉公馆项目必将成为接下来最受炙手可热的区域和项目。



新江湾板块： 市中心湿地孕育新贵豪宅

新江湾城以及东外滩渔人码头的建设为新江湾板块带来勃勃生机。作为上海市区最大的一块成片开发的土地,经过多年的建设与发展,已然成为沪上大牌豪宅最为密集的区域。

事实上,由于市区滨江土地资源稀缺,以及独栋别墅用地已被禁止出让,板块内豪宅用地已经相当有限,楼板价居高不下。再者,用地局限导致开发商为确保收益,只能做高容积率的产品,绿化率导致居住舒适度下降。而国际化社区则不同,如新江湾城将打造国际化、知识型的花园生态社区。新江湾城的生态将继续严格保护,这不会会让新江湾城的居民感到居住适宜,更会对周边起到带动作用。

森兰国际社区板块： 仁恒怡庭“梦之队”移师森兰

在上海浦东陆家嘴、张江、金桥、外高桥这四大开发区中,地处东北部的外高桥

得利于十二五规划,最近风头正劲,升级为新一代国际人居社区,它的第三个坐标带——森兰国际社区的横空出世。十二五规划中“双核,两廊,五片区”成为了上海城市未来发展的重中之重,森兰国际社区毗邻“东核”——浦东陆家嘴及花木地区,又处于“双廊”中的“东部沿海走廊”之上,将作为上海国际贸易中心的重要功能前

沿,成为众多外商进驻的首选地域。

森兰生态国际居住区占地面积 0.92 平方公里,相当于 1.5 个古北社区,规划有低密度公寓和别墅、国际学校和医疗等配套,目前,森兰国际社区启动的首个房产项目仁恒森兰雅苑今年掀开面纱。作为沪上知名的精装国际社区开发商,仁恒为海内外近万户家庭提供了充满人性和宜居的“仁恒式”国际化生活,以稳健发展、领先业绩和良好口碑深受业内外广泛



好评。

点评:

成功开发了仁恒滨江园、仁恒河滨花园、仁恒河滨城、仁恒怡庭等区域标杆国际化社区,仁恒打造的 6 个精品项目诠释了“善待土地、用心造好房”的企业理念。今年,仁恒森兰雅苑开盘热销,带来企业与板块双赢局面。

【2011 成交备忘】

1 月

延续 2011 年以来供应量下滑的趋势,1 月份上海商品住宅市场的推盘项目大部分位于外郊环,其中,南桥新城板块的同盛南桥花园和丽江苑占据了全市供应量的半壁江山。

2 月

因春节假期,使得本月成交量在节假日和楼市调控双重压力之下,成交量持续探底,即使成交量在后期出现增加,但是很难有大幅提升或超过年平均水平。

3 月

当月,上海市商品住宅共成交 3680 套,新增供应面积 109 万平方米,嘉定主城区、周康等刚需板块成交活跃。

4 月

川沙板块今年的新增房源报价基本都在 2 万以上,对区域房价有一定提升。尽管如此成交却仍不理想,“迪士尼”效应昙花一现。在售新房几乎都有一定购房折扣,最高达到 75 折。

5 月

宝山部分板块强势入市。5 月 19 日,中冶祥腾宝月花园盛大开盘,当日销售 322 套,销售率达 88%。

6 月

市中心板块发力。上海香溢花城开盘,推出多种房型。作为内环旁 46 万方国际高尚醇熟社区,项目以全年销售近 450 套的总成交套数、约 16 亿元的总销售金额从众多项目中脱颖而出。

7 月

嘉定新城区域一手住宅成交价一路走低。均价从每平米 17000、18000 元跌至 13000、14000 元,降价幅度超过 20%,同属嘉定新城板块的龙湖北城和绿地球霞坊的房价先后“跳水”震动了整个房地产市场。

9 月

南翔板块以品牌楼盘为主,在新城公馆大幅降价前,部分项目就已经有部分让利行为,金地、朗诗等盘在售价上也有明显回落。但就整个板块而言,南翔并未出现较持续的下行势头。

10 月

10 月 15 日,宝山万达广场 2 号楼盛大开盘。作为万达商务 1 号作品,综合体之上的 100-160 平方米甲级写字楼,其成功入市标志着企业 office 升级革命全面爆发。

11 月

继中海、绿地、龙湖之后,嘉定南翔板块新城集团旗下项目新城公馆,于 11 月 2 日发出消息,称推出 100 套特价房,单价直降 7000 元,折后均价 2 万/平方米。据悉,消息发布当天上午,项目已经售出 20 余套房源。

12 月

本月,商品住宅供应量明显下滑,但高端楼盘供应却明显上升,如位于淮海中路板块的茂名公馆,最高报价高达 18.2 万元,最低报价也有 8.8 万元;而新江湾城的嘉誉园项目,最高报价也接近 7 万元。