

价格谷地不等于价值洼地

郊区“伪刚需”项目成长空间有限

地产评论员 冯燕 许佳婷

郊区门槛低但风险大

调控后刚性需求为楼市筑底,成为房地产行业竞争的主战场。于是,在当下的楼市中,几乎“无盘不刚”,不少地段差、品质差、配套差,与普通市民自住需求差距甚远的楼盘,也扯出刚需首选的大旗,以低价作为唯一钓饵,吸引购房者。这样的项目门槛低,但对于购房者而言,却有很大风险。

“目前,一些项目降价其实是在降品质。”很多业内人士表示。但正如盘谷房产总经理宋海所言,“刚需需求的特征,一是买房的时候对价格比较敏感,二是交房的时候对房子要求比较高,因为这套房子倾注了几代人的心血。”这两者之间的矛盾极有可能在那些低价更低质的项目中产生。

远郊板块存发展瓶颈

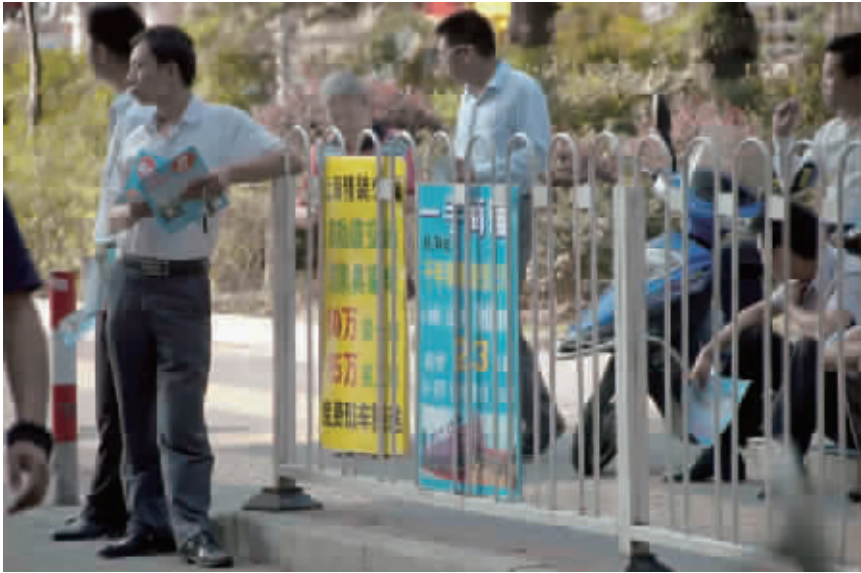
“在青浦城区卖 12000—13000 元 / 平方米的产品,往西 20 公里,到了练塘卖 7000 元 / 平方米。同样的产品,价格相差很大,但价格低的依然卖不动。”禹州地产营销总监张祯健如是说。

从 2010 年 4 月开始的此轮房地产调控持续至今,投机投资客群离场,改善客群受限,首次置业群体被认为是市场主力。需求迫切、支付能力薄弱是首次置业群体的特征。

但并非郊区盘都是刚需,对于刚需客群而言,“交通、配套也是不可或缺的条件。”智富集团副总经理戴金顺如是表示。

住宅郊区化一方面与上海的城市建设水平密不可分,随着城市中心区域可建设地块越来越少,楼盘开发外移是必然趋势;另一方面,与区域内的整体开发环境不无关系。

对于未来一些市郊板块的发展,同策咨询研究中心分析师许之静就认为,今后这些板块的量价走势,要分两方面看,如青浦北部、朱家角、临港新城、崇明新城、陈家镇、南桥新城、松



城市外扩是上海发展的必然,新兴区域发展初期的低价也是目前很多置业者所期望的,而多次被错过的市郊发展机会,也让很多购房者对于在郊区置业有着充分的信心。于是,现下,一些郊区楼盘仅以低价为诱饵吸引购房者,但价格低地终究并不等于价值洼地。

江中部,这些板块离开市中心较远,仍然是区域客为主导,今后属于“内部消化”;而另一方面,如嘉定新城、罗店这些近两年快速导入人群较为火热的板块,在价格上会以市场为导

向,随行就市定价成为其原则。

市区依然有优势

研究生毕业后,李小姐留在上海工作多年,现下准备买房结婚,对于自己的首次置业,李小姐有自己的想法。

“作为首套房,价格是主要参考,最看重的还是未来的发展空间,如果未来的发展空间更好,我宁可选择价格贵一些,户型小一点的房子。”李小姐如是说。

张祯健也表示,对于很多年轻人置业婚房来说,未来五年后,极有可能需要更换大房子,而将原有的房子出售以换取差价就显得尤为重要。在目前的市场环境下,这样的差价在成熟市区实现的可能性更大。

[观点]



刘俊

明园集团营销总监

品质提升产品性价比

明园涵翠苑是典型的刚需房,位于中环线以内的大宁地区,配套好、学区房,同时毗邻大宁商业中心。从三四月份看,销量有了明显的提升,市区的客群还是对在市区居住更为青睐。

产品的性价比包括地段、周边配套等因素,而不只是价格。为提高产品性价比,一方面我们注重客户的兴趣点,提高项目品质,比如聘请高力物业对社区进行物业管理,并通过补贴物业费来体现我们的品质,产品外立面也更加注重品质感,这样产品的成本更高,产品品质更好。同时我们附近有一些学校,很多客户就是冲着学校而来。

目前为止,整个三四月份购买的客户中,需求低首付为主,从成交比来看真正一次性付款的寥寥无几,这也是刚需房的一个特征。现在银行首套房贷款利率达到八五折,这对刚需房有比较大的吸引力。

产品的稀缺性决定了其价格坚挺

徐晶超

鼎申置业发展有限公司销售经理

风荷丽景的价格坚挺,与其产品和地理位置有关。目前嘉定新城的住宅供应量中,公寓产品供应占到 70%,还有一部分商业类项目,而风荷丽景容积率只有 0.78,如此低密度在同区域里不可能再有同类型产品出现,所以其具有稀缺性。

在地理位置方面,远香湖是嘉定最大的景观,风荷丽景属于湖系产品,项目东面是远香湖主湖区,三面围水。小区所有的住宅,最高不超过 6 层,这在嘉定也绝无仅有。目前嘉定也有联排出现,但是容积率为 2.0 的联排、公寓混合的社区,其公寓往往选择高层。在风荷丽景享有的是土地价值,而不仅是住宅价值。

价值和价格是成正比的,供应量是影响整个市场的重要因素。目前在远香湖附近,不要说低密度,高层也不可能再有。而嘉定公寓虽然只有单价一万多元,但嘉定供应在上海市数一数二,存量很大,而始终产品要物依稀为贵。

[调查]

样本 西康路 989 奢装豪宅 重外表更重内在

位于市中心黄金地段的西康路 989 应该是奢装豪宅的典型代表,3 月 30 日公开其全新样板房,而新房预计将于 5 月推出。

笔者为此特意走访了售楼处,虽然项目新房源还未正式推出,但是售楼处却人声鼎沸,显得人气极旺,很多慕名而来的购房者欲抢购先机获得率先认筹的机会,淡季之下这样的人气让笔者略显诧异。

因率先预约,笔者也有幸参观了项目的全新样板房,经典 ART DECO 装饰主义建筑风格加上德国 Kupperschbusch、Blanco、美国 ISE 等顶尖厨房地品牌度身打造,卫浴间则采用德国 Hans Grohe、Villeroy & Boch,精选进口大理石精雕细琢客厅、餐厅地面等,显得非常华贵。

跟随笔者一起前去看房的孙女士是某软件公司高层,虽然还没完全确定购买意愿,但是她对项目的中意却毋庸置疑,“我看过很多市中心的楼盘,地段对我来说已经是不会变更的定势,西康路 989 的装修却完全让我眼前一亮,低调的华丽,却又气场十足,我已经有点动心了。”

样本 明园·涵翠苑 平价高质 市心楼盘受青睐

从地铁一号线汶水路站出站,步行不过十分钟就来到明园·涵翠苑。

涵翠苑的城市中心概念名副其实。与大宁国际商业中心毗邻,距人民广场 7 公里,陆家嘴 10 公里,从小区出发,车程 3 分钟之内能够到达大宁国际商业中心、大宁绿地,10 分钟之内能够到达人民广场,20 分钟之内能够到达陆家嘴金融中心。

一位著名房地产策划人曾对明园·涵翠苑发出这样的感慨,“那样的地段,只卖那样的价钱,买房子还送奔驰。如此动作,在今后十年的房地产史中也不会再出现。”

网上房地产显示,截至 4 月 23 日,明园涵翠苑 4 月已经成交 12 套,在剩下的一周中有很大概率超过 3 月成交的 14 套。而今年 1—4 月,其持续成交。这样的成绩,在目前的市场环境中,表现已属上乘。

样本 万科尚源 万科“最低价楼盘” 客群受限

一份统计数据显示,目前万科在售的项目中,位于青浦重固的万科尚源几乎是所有项目中成交均价最低的一个。网络信息显示,目前万科尚源在售精装房均价 13000 元/平方米,参加相关活动,还可有其他优惠。如此低价,但截至 4 月 24 日上午,万科尚源本月成交 26 套,较之前两月,成交速度明显减缓。而万科尚源最新一次推盘是在 3 月 3 日推出 330 套房源。

从市区赶往万科尚源,如果路况顺利,也要一个半小时左右,而网络地图显示,如果乘坐公交工具,时间则会延长至两个小时。相对于万科尚源社区内部打造的绿化景观,其外部环境相对落后。周边有老公房、动迁房、民宅和农田,距离社区最近的主干道赵重公路则车流密集,各种大型车辆驶过,尘土飞扬。

一位在青浦某楼盘做销售的张先生告诉笔者,由于地铁未通,距离较远,目前青浦新城的房源基本属于“内部消化”,更不用说位于青浦北部的重固。