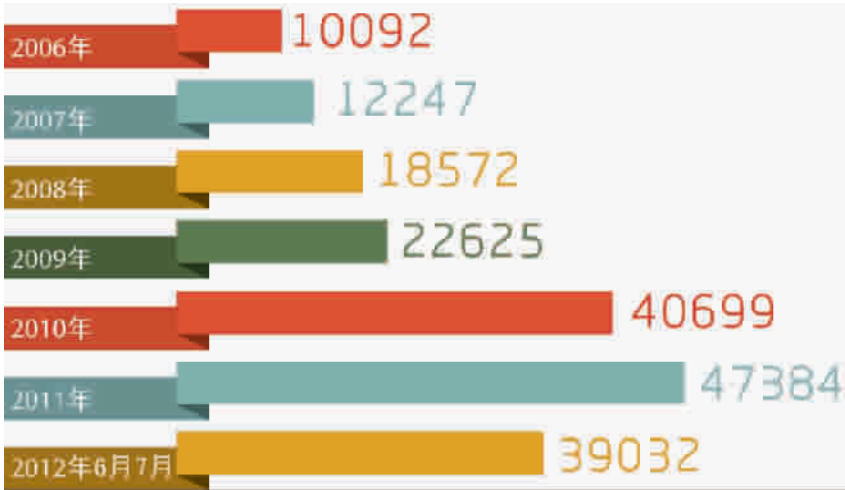




新江湾遭遇阶段性低潮

同策咨询研发中心的数据显示,从 2006 年到 2011 年,新江湾的成交均价逐年攀升,即使是在处于“调控大年”的 2011,成交均价仍然比上年增长了 16.4%。但是,这样的增长态势却在 2012 年戛然而止,据同策咨询研发中心截至今年 6 月 7 日的数据显示,相比 2011 年,成交均价下降了 17.6%。不断调控的当下,新江湾也在经历着一个阶段性的低潮,而这样的低潮,与人们对于新江湾的认知缺憾密切相关。

地产评论员 冯燕



新江湾板块成交均价变化 数据来源:同策咨询研发中心,单位:元/平方米

新江湾之憾

认知缺憾 杨浦无高端?

“人们会开车去顾村买票看樱花,却不曾想到来新江湾看免费的樱花林。很多人并没有来过新江湾,却对新江湾有种妄断。”



从中建地产上海公司副总经理丁颖的话中,能听出一份遗憾,这份遗憾有关于人们对新江湾的认知缺失。从同策咨询研发中心拿到的一份数据显示,截至 6 月 11 日,本年度均价在 4 万元 / 平方米以上的楼盘成交排行 TOP10 中,新江湾只有一个九龙仓玺园上榜,这样的成绩和眼下风光无限的龙华板块、陆家嘴滨江板块相比,显得有些平淡。

面对市场形势的变化,新江湾似乎进入了一个低潮期。对于新江湾目前面临的低潮,上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军表示,“对于很多上海人而言,杨浦没有高端住宅,除了市中心其他区域,上海人要买高端产品,会到余山。”这是一个根深蒂固的消费习惯的问题,是新江湾所必须面对,并需要改变的。

策源地产副总裁徐承也表示,杨浦在上海人的传统概念里,并不属于“高尚住宅区”,但这并不妨碍没有区域概念的新上海人选择新江湾。

但无论如何,失去了本地人对于区域的认同,对于新江湾的购买力来说,无疑是一种莫大的缺失。

产品雷同 同质化严重

“产品同质化严重这个问题可能短期内无法弥补,一些项目只能被迫将一些差异化产品提前上市,以形成差异化竞争优势。”



从地铁十号线新江湾城站 1 号口出站,便是淞沪路。路对面的九龙仓玺园几乎掩映在茂盛的绿植中,路北则是合景泰富在建的商业项目。

时间已接近上午 11 点钟,但新江湾依然安静。在城市中心能找到这样一片土地着实不易,要知道,离其不过几公里就是喧闹的五角场。

当沉浸在新江湾难能可贵的静谧之中时,其人气的不足也显而易见。

丁颖将这样的短板归结于开发周期的阶段表现。“目前,新江湾除了早期的一些项目,大部分开发商均处于开发周期当中,但这样的情况会在今年下半年开始得到改善。”

在淞沪路北侧,合景泰富的商业项目已经在建,而在淞沪路南端,5 月 16 日,美国铁狮门房地产公司正式宣布,尚浦领世项目中的总部园区正式开工。

除了人气、配套,新江湾被人质疑的还有其产品同质化问题。

新聚仁机构总裁任颂然认为,产品同质化严重这个问题可能短期内无法弥补,一些项目只能被迫将一些差异化产品提前上市,以形成差异化竞争优势。

定位尴尬 国际社区未成形

“新江湾的环境价值要高于国际社区,是市中心少有的城市宜居板块。”



新江湾以第三代国际社区而为人所熟知,但更为人们关注的是,新江湾城成为真正的国际社区还需要多少时间?

“新江湾板块要打造国际社区,就目前而言,主要的问题除了板块生活配套依然欠缺以外,还有一个问题是不容忽视的,那就是板块的客群支撑不足。”任颂然告诉笔者,“古北、花木等板块之所以能够形成国际社区,主要是因为这些板块周边都有比较大的产业基地提升,而新江湾板块在这方面还有很大距离,需要时间去累积。新江湾更多还是依据整个板块的环境、依托优秀的产品力来支撑板块价值。”

在李战军看来,新江湾的地理特征使其没有形成完整的交通网络,“你怎样进入新江湾,就怎样出来”,这样的交通动线,显然无助于一个独立板块的形成。而“国际社区应有的外国人聚集地特征”,目前在新江湾更不明显。

也有观点认为,国际社区概念未必适合新江湾板块。徐承就称,“新江湾的环境价值要高于国际社区,是市中心少有的城市宜居板块”,“而在国际化都市中,国际社区可以被复制,但新江湾这样的市中心生态资源优势却是唯一的。”

◎ 观点

大牌云集 共赢还是倾轧?



身处新江湾的开发企业能量各有千秋。有本土化的仁恒,有央企中建,也有合景泰富等私企,和九龙仓这样的外资企业。新江湾云集各种类型开发企业,也体现出不同企业的不同风格,其中差异很大。但从产品上来说,早先的合生等企业开发的是刚需累产品,而目前,大多数房企都推出中高端之作。无论是大平层还是别墅,对于新江湾而言,产品有复制性,同样的产品也可以在其他板块内找到,但新江湾作为市中心大片区开发,并有生态优势的板块特征却是唯一的。目前,板块内的开发项目似乎更看重的是对自身产品优势的打造,其实更应该做的是彼此间联合。对于新江湾而言,这是一荣俱荣的事情。

(徐承 策源地产副总裁)



新江湾板块此前一直被业内寄予厚望,因为板块前期定位较高,进入房企都是国内外的大型房地产企业,产品也不约而同地选择了高端化路线,生态低密度高端物业曾经成为新江湾板块的典型标签。2009 年、2010 年前后,板块里仁恒和九龙仓对于板块的价值拉升非常大,无论是整体产品的规划、还是从对客源的定位上,都给新江湾板块的价值提升带来非常大的助力。目前中建、铁狮门、建发、银亿等企业后续项目的陆续推出,对于板块价值的提升同样很重要,新江湾板块已经形成了群雄割据的局面。

(任颂然 新聚仁机构董事总裁)