



调控中学会价值抄底

“长线楼盘”带动金九第一波

地产评论员 冯燕

“金九”开场，市场所表现出的理性令人眼前一亮，去年同期“甩卖博成交”的案例越来越少，当买方学会真正的“价值抄底”，能够进入他们视线的，只有那些规划、优惠、户型、品质俱佳的产品。

▶ 浦江板块表现突出

滨江属于统一规划珍珠链式开发。对于上海而言，滨江带的发展无疑会很好。

“从目前的市场环境来看，降价依然是区域成交活跃的首要因素。但从市场发展常态来考虑，楼盘板块的发展规划、配套建设等始终是影响板块整体发展前景及板块价值的决定因素。”上海中原研究咨询部总监宋会雍如是称。

目前，能吸引整个上海瞩目的无疑就是前滩、世博园、陆家嘴等滨江区域。

9月5日，《黄浦江两岸地区发展“十二五”规划》发布，黄浦江两岸将成为上海“四个中心”的重要核心功能区。规划控制面积扩容也近一倍。

浦东房地产经济研究中心主任、浦东房地产协会副秘书长李战军表示，滨江属于统一规划珍珠链式开发。对于上海而言，滨江带的发展无疑会很好。

而之前的8月，有关前滩地区的控制性详细规划，已获得了正式批准。这意味着被誉为新版“陆家嘴”的浦东世博前滩地区，相关的开发建设工作或于不久的将来正式启动。

滨江、前滩规划的逐一出台，对于滨江板块自然更加明确其价值所在。而从9月第一周的表现来看，浦江板块的表现突出。

位于浦江板块的浦江坤庭、浦江华侨城分别进入8月27日—9月2日单周公寓成交TOP5。与此同时，浦江板块别墅市场也趋热。从高价别墅盘来看，浦江板块的中粮万科翡翠别墅表现不俗，该周共成交3套房源，均价高达5万元/平方米以上。另外，浦江华侨城、新浦江城也均有斩获。

同策咨询研究中心资深分析师许之静认为，规划显示，世博浦东段的3.93平方公里

里将主要发展金融、会展、商务和文化等现代高端服务业，而住宅不在发展范围之内，这无疑给临近的浦江板块在后世博时代带来巨大的发展与变化。

除了滨江，近期，上海市区至金山的轨交22号线(金山铁路支线)开行数趟列车进行调试，该线路途经金山区、松江区、闵行区和徐汇区，至上海南站，预计2012年10月正式运行。也就是在9月5日，位于金山枫泾板块的格兰华庭，当日成交59套，成交面积7842平方米。受22号线轨交利好消息影响，其当日成交套数和成交面积均位居第一。

▶ 真实优惠刺激需求

资金导向或者规划导向的板块，是未来上海楼市发展的潜力板块。

9月初，北郊庄园首次推出500万元精品法墅，以8折优惠成为楼市焦点。据悉，项目自开展认筹以来，吸引到众多别墅置业者。

除了优惠折扣，北郊庄园的项目利好特性也令其更具吸引力。北郊庄园踞于嘉定中心区与安亭中心区两大核心区域，坐拥北郊湿地公园与北郊公园两大自然资源，使北郊庄园成为嘉定区罕见的纯别墅低密度住区。

宋会雍表示，发展规划已步入建设落实阶段或者具有较好发展前景的板块，无疑在未来更具发展潜力，也就是板块具有较高的成长性。而这种成长性，说到底仍然是一种资金的注入与导入。资金即将注入或者已注入的板块、资金导向或者规划导向的板块，是未来上海楼盘楼市发展的潜力板块。

对于上海而言，淀山湖的稀缺价值毋庸置疑，淀山湖的逐步开发建设，以及众多



开发商的入驻，显然给这片区域带来了资金的导入。位于淀山湖的富力湾在2012年受到了更多上海人的关注，也迎来了更多的上海买家。

而苏沪高速的开通，以及已经在建设中的上海轨道交通20号线更让富力湾与上海几乎无缝对接。

▶ 潜力板块保持活力

在开发商不可能轻易放弃的传统销售旺季，具有真实规划利好的“长线楼盘”带动金九开局。

在房企最困难的去年下半年，森兰国际社区的仁恒森兰雅苑，销售始终保持前列。数据显示，2012年上半年，均价3万元/平方米以上的豪宅销售中，其也取得成交量138套的业绩。

8月中高端市场较前几个月的表现略有逊色，仁恒森兰雅苑依然成交56套精装修房源，从37711元/平方米的成交均价来看，基本与前一月持平。

仁恒森兰雅苑的好表现得益于其区域

定位和规划。在上海“十二五规划”中，森兰外高桥板块的发展规划备受瞩目。

目前，外高桥保税区已形成以国际贸易、国际物流、先进制造业为主的三大产业，进出口额达到了660亿美元，占全上海进出口额近30%。随着外高桥森兰国际社区配套及周边地区的进一步发展，一个城市副中心的格局已日渐显现。

同样在浦东，航头也越来越成为刚改客户的必选项。汉宇地产显示，从9月第一周的新增楼盘列表来看，位于南汇航头板块的金地艺华仅仅时隔1个月后，再度加推一批公寓房源。由于整个板块内，同质的小户型公寓房源竞争力度并不激烈，将为开发商快速推盘增强信心。而在8月的成交排行中，位于航头的经济型别墅项目南郊中华园位居前三甲。

发展的生命线在于便捷交通。交通的迅速发展使得航头板块的区域价值迅速提升。南北大动脉杨高南路(林海公路)的贯通让航头与两大中心紧密相连，而随着2012年通车的轨道16号线及“十二五”规划中的18号线按部就班地建设，其位置的优越性进一步显现。

新推房源直惠近200万！

即刻拥有淀山湖一线湖景别墅。

200m²以上别墅售价仅230万元。

上海买房呼叫中心400-635-8880转577

接待中心：昆山市淀山湖镇湖滨路118号 开发商：昆山豪威房地产发展有限公司

绅园 淀山湖
SHENYUAN VILLA

示意图