

2013 优势板块抢先解读 资深地产评论员走进“军情观察室”

上海楼市九大战区烽烟四起

新盘大战
2013 之瞭望

以往开年冷清的楼市今年格外火爆。来自中国指数研究院的数据显示,在其统计的40个城市中,新年首周的成交量同比上涨城市占九成以上,除上海、深圳外,其它重点城市均超过一倍。究其原因,除了去年末“翘尾”因素直接促成了今年开局楼市的火爆,上海市场各大板块提前发力,也是将今年的

楼市战火提前点燃的关键因素。往年,美兰湖、南翔等西北区域板块一直是上海楼市的主战场,先后在去年4月下旬和年末掀起两轮抢收大战。不过,随着西北战事暂告一段落,眼下的楼市战火正在向东南和西南方向转移和蔓延,长风、周康等板块今年利好不断,多个楼盘即将开盘或推新。

1月份,预计将有13个项目分布在8个区县里。其中,浦东新区和杨浦区均以3个楼盘入市并列榜首,传统成交大区嘉定区和宝山区均出现“0”开盘。从环线上来看,外环外开盘项目数量占比再次减少,仅有46%楼盘出自外环外地区。

新江湾板块



地产评论员
沈媛

新江湾城城区中规划了江湾天地、复旦大学江湾校区、新江湾城公园、自然花园、都市村庄、知识商务中心、自然花园、都市村庄、知识商务中心、自然花园、都市村庄、知识商务中心等六大板块,以及生态走廊、文化中心、极限运动中心等特色生活配套。作为一个以中、高档住宅为主的知识型、生态型大型花园式国际社区,新江湾城在第三代国际社区的建设中备受瞩目,比肩之前的古北与联洋。以“生态、人文、信息、低碳、资源”五大指标为评判体系的国际化社区标准论,决定了新江湾城土地的稀缺性和价值空间。数据显示,截至2013年1月10日,新江湾板块的商品房存量有413053平方米。2013年新推盘项目:尚浦领世、润地华庭、新江湾首府。

长风板块



地产评论员
马颖之

根据规划,长风现代生态商务区整个区域规划建设总建筑面积达150万平方米的中高档商务办公群,包含办公楼、商业、娱乐、高星级酒店、住宅等多种业态。目前,区域内正在建设的有国际采购中心、苏宁环球、北岸长风、旭辉世纪广场等多功能商务群。根据土地市场的数据,2009年9月,中海地产夺得的长风GB7C两幅地块,楼板价超2.2万元/平方米。一年后,雅戈尔置业夺得的长风8号东地块,楼板价近2.6万元/平方米,成为长风地王群中“单价最高”的地块。锦和房产数据中心数据显示,截至2013年1月10日,长风板块的商品房存量达71717平方米。2012年5月底,中海紫御豪庭首度开盘,一路热销,领銜2012

南翔板块



地产评论员
王蓓莲

南翔位于上海的西北,板块主要分为两大区域,其中绿洲星城区域是南翔新崛起的大型生态居住区,以菁英湖为核心有望发展为上海西区新国际社区。绿洲星城区域内的开发商品品牌聚集度非常高,先后有金地、华润、长江实业、绿地、新城、朗诗、路劲等一线品牌开发商进驻,区域内项目客群主要由周边区及市区刚需客与改善客为主,轨交11号线与L3号线(规划中)双轨配置加快了南翔与市区之间的往返速度。南翔板块内各项配套成熟,除了著名的人文古迹古猗园、家乐福、永乐生活电器等商业配套十分完备,同济大学、上海大学、同济医院、网球场、东方高尔夫俱乐部等教育、医疗、娱乐资源皆十分丰富。数据显示,截至2013年1月10日,嘉定主城区板块的商品房存量达878343平方米。2013年新推盘项目:中建溪岸澜庭、华润中央公园。

徐汇滨江板块



地产评论员
李志华

徐汇滨江2013年规划,将以全力打造“西岸文化传媒港”为发展中心,也是城市“十二五”规划的核心之一。板块今年有望建成龙当代美术馆以及余德耀美术馆,这又将成为“西岸文化传媒港”建设的关键一步。徐汇滨江板块坐拥稀缺滨江资源,又是政府全力开发的板块之一,区域价值不言自明。板块客群主要定位为高端

及超高端买家、千万级置业是主力军。同时,也吸引了大量资深投资客,商务、办公类较受关注。2013年,徐汇滨江整体供求关系会比较平衡,但投资性较强的商业项目或将出现“供小于求”的情况,成为置业者追捧的对象。目前,板块内的绿地汇中心是热点项目。绿地集团在徐汇滨江的第三大力作——绿地汇中心,依托板块定位,规划商业定位,实现区域内高端商业、商务配套,作为首发可售综合体,今年项目在推Mini-office面积从40-70平方米不等,即可自由组合,随心所欲的选择个性化的空间。买家出手首付百余万元即可,2013值得关注。

浦江镇板块



地产评论员
蔡骏

浦江镇依托前滩区位优势,将为其提供“世界级CBD”的各项资源与配套,而作为上海“十二五”规划,前滩被纳入上海整个黄浦江两岸地区发展的重点区域之一。日前,陆家嘴集团申请70亿元银团贷款金额,主要用于前滩项目的市政道路建设、滨江河道改造,以及基础的绿化建设。前滩的土地还在规整之中,土地的招拍挂出让尚未开始。此次融资是项目公司在地块出让之前的现金流储备。而前滩的定位将是为金融中心提供服务的跨国企业地区总部集聚地,比如会计、咨询、法律、现代服务等。而随着陆家嘴周边传统板块的饱和,大批在陆家嘴、张江、高桥上班的白领人士会者流入前滩区域,而作为前滩门户位置的浦江镇,成为首选。从此前公布的信息来看,前滩规划定位高,期望大。板块及周边现有的在售新盘体量,远远无法承载其巨大的预期规划,市场机会空间很大。今年浦江华侨城、保利·莱茵公馆、鹏欣·一品漫城等项目将是板块热点。



淀山湖板块



地产评论员
程威管

2013年,淀山湖上海板块作为“十二五”期间上海城市建设中心向郊区转移,重点加速推进的新城之一。即将开启建设的轨交17号线,也为该板块增添热点,为加快淀山湖新城区域开发建设注入新的动力和活力。对于淀山湖昆山板块来说,众多知名房地产开发商纷纷涉足于此,促使去年该板块发展如火如荼。其中别墅市场表现尤为抢眼,富力湾、淀山湖绅园、华纺易墅上海湾、农房恒海、西郊半岛等大型项目都推出了两三百万总价的经济型别墅,一举奠定了淀山湖别墅市场的火爆销售。经济型别墅的集中成交也并非偶然,继上海“一山、一江”资源之后,作为唯一湖泊资源的淀山湖而言,发展潜力一直被置业者看好。不过,目前淀山湖板块的房地产价格两极分化较为严重,有千万元级别甚至上亿的项目,公寓价格的别墅也比比皆是,由此看来整个淀山湖板块还未像余山、滨江资源板块完全统一为豪宅市场。

美兰湖板块



地产评论员
陆晓松

美兰湖板块位于罗店新镇的核心开发区域,沪太公路贯穿全境,南接内、外环线、月罗路、美丹路、美兰湖路、杨南路与沪太路相接,轨道交通7号线的起点站也在美兰湖板块。目前诸强云集,万科、中华、远洋等大牌房企纷纷在此发力。目前来说,美兰湖板块价格依然处于底部,2009年远洋7号旁边的一个楼盘毛坯房价高达20000元/平方米,但是现在在远洋7号的售价仅为15500—16000元/平方米,几乎是贴着地价在卖,随着规划的完善,时间和空间上的推移,这里面所能呈现出来的爆发空间可想而知。当然,目前这个时间段由于政策的影响导致市场难以预料,但是美兰湖板块朝着一个平稳的方向缓步上升会是一个大趋势。目前在售和即将开盘的楼盘有美兰湖中华园、远洋7号等

周康板块



地产评论员
王敏

周康板块是指由浦东的康桥镇和南汇的周浦镇组成的新兴居住区。目前,周康板块有20余条公交线路可以到达人民广场、火车站、陆家嘴、豫园等地,规划中的轨道交通11号线和18号线在板块内也设有站点。受到浦东经济圈的辐射,这里一直以来都有“小上海”的说法,生活设施齐全、商业配套成熟。近两年,依托迪斯尼板块、陆家嘴金融建设等众多利好因素的影响,周康板块的价值得到了大幅度的提升,再加之今年“前滩”规划的落地、后世博板块的聚能引擎,周康板块的发展已然步入“黄金时期”。近几年,周康板块吸引了包括绿地集团、中海地产、和记黄埔、上房经营等知名开发商的聚集,在区域内合力打造出了数个大型高端住宅产品。以城市岛居艺墅莫奈庄园为例,项目依山而建,四面环岛,仅有199席,单套面积在202-231平方米。项目开盘以后,受到别墅市场的激烈追捧,在上海2.5万-3.5万单价的联排别墅排行榜上位居榜首。从这样的信息来看,2013年周康板块的楼市动态依然值得关注。目前在售楼盘有莫奈庄园、中邦城市艺墅、中海御景熙岸等

大佘山板块



地产评论员
黄莹

佘山板块的绿化及湖水的生态调节作用使其空气质量、生态环境都处于优良的健康标准,也是目前一级空气质量地区中别墅项目最多的区域。从交通方面来看,从市区到佘山地区最便捷的城市快速交通可以走沪青平高速公路至赵巷出口下,车程约在30分钟左右;轨道交通9号线为佘山地区的发展带来了新的契机,使其今后将成为非常适合居住的高级住宅区。佘山板块以往一直以千万级门槛的别墅为主,但2012年,改善型客户比重逐渐上升,成为楼市成交主力军。相关数据显示,6月改善型产品所占市场比重基本在30%,到了8月,已经达到50%,并且呈现持续增长之势。佘山九里2期小高层产品的出现,凭借170平米四房、400万总价段的整体优势,弥补了该板块中高端豪宅空缺的局势,最终催暖该板块豪宅市场。目前在售和即将开盘的楼盘有:华润佘山九里二期,金地佘山天境,龙湖佘山公馆等。