

新民楼市

2013年6月13日 星期四 主编:尹学尧 统筹:王雷 郑熾 执行主编:龚玺 策划:沈媛 陆晓松 李志华

宝华·海尚郡领
锦绣路7号线压轴国际住区

详见 B11 版

合生·前滩1号
城市中心,稀世 CBD 叠墅

详见 B13 版

三湘未来海岸
准现房“型”动新江湾

详见 B16 版



地铁房转入“点升值”模式

□地产评论员 蔡琦雯

全线增值模式不再

5月底,上海轨交迎来了20岁生日,自1993年轨交1号线南段运营起,轨交房字眼出现在人们视野,沿线房价得到快速攀升。

靠近地铁一号线锦江乐园站的春华苑建成于1996年,是上海名符其实的第一代轨交房。“当初我买这套房子时,很多人来看房,价格越炒越高。”春华苑赵业主说。据附近工作多年的房产中介介绍,1号线开通后,全线周边的房价都大幅提升,交易市场火热,像赵先生这样多组客户抢一套房的现象并不鲜见。

如今,上海轨交已经从“几条线”发展为“一张网”。在交通越发达区域,轨交的“单线效应”正在逐步递减,不再是1条线路开通便带动全线增值的模式。

据此,笔者观察了近年开通的轨交7号线、8号线、9号线沿线的房价,每条线路上的房价差值在4-5倍左右,房价的涨幅也不一。以九号线松江大学城

站附近的三湘四季花城为例,2007年开盘时均价约8000元/平方米,到松江大学城站点正式开通时,该盘的价格近9000元/平方米,涨幅只有12.5%。据附近的房产中介介绍:“相比同一条线上的其他站点附近房价,松江新城的涨幅较低。主要原因是该区域配套太过匮乏,生活氛围较差。”

升值呈现点放射趋势

现在,轨道交通对房价的影响已呈现点放射升值趋势,对此,知名房产专家蔡为民表示,未来有多条轨道交通要陆续投入营运,建设力度已经分散而无法面面俱到,因此有些站点辐射效应将明显降低,而个别稀缺点的价值凸显。

以宝山区为例,1号线、3号线、7号线的相继开通,不仅方便了居民的出行,更使得该区在售楼盘纷纷涨价,但是销售情况却因站点分布各不相同。笔者

来到距1号线富锦路站300米左右的远洋香奈,该小区的业主王女士告诉笔者:“虽然价格挺高的,但还是挺值的。以前觉得这里很偏,住进来后发现这附近配套挺全的,除了超市、菜市场,还有休闲娱乐设施。”据了解,该项目在去年开盘当天就卖了近100套,而其他站点附近的楼盘销售情况却相对并不理想。

下一站,谁能超越“莘庄”

轨交20年对于楼市的影响深远。莘庄,就是轨交1号线捧红的一个传奇,它曾经是“连动迁户都不愿意去”的偏远郊区,然而在轨交的带动下,1995~2000年,莘庄镇常住人口增长了35.1%。现在的莘庄莘庄地区已经成为上海人口导入最主要的地区之一,是上海西南角的一个商业和居住中心。

这样因地铁而兴起的模式可否复制,未来还会有“莘庄”吗?蔡为民表示,每一条轨道交通均有其与众不同之属性,例如一号线贯穿人民广场、淮海中路、徐家汇,二号线连通陆家嘴、人民广场、静安寺、中山公园等重要、质感佳的商圈,属于就业、购物线。他说:“未来,交通仍会是房产销售的绝佳卖点,但不再‘一路开绿灯’,还必须视其商圈配套、人口导入和开发规模等情况而定。”

下一站,泗泾?

成熟型

代表区域:莘庄

1997年元旦,地铁一号线莘庄站通车。莘庄站作为上海第一条地铁线的南起讫站,对当时该区域的房价起到了显著的拉动作用。经历了十几年的发展,莘庄板块的居住环境十分成熟,不过由于莘庄板块房价高踞,区域人口稠密,加上近年来少有土地出让,板块内几乎没有新房供应。

成长型

代表区域:嘉定

作为目前热度很高的板块,嘉定板块近两年的成长一再提速。轨道交通11号线于2011年4月26日顺利通车试运营,给嘉定区域的楼市带来了新一轮的机遇,不过也有分析人士指出,嘉定板块的房价经过一段时间的快速上涨,可能存在轨道效应已经逐渐透支的风险。

潜力型

代表区域:泗泾

随着轨交9号线二期的通车解决了泗泾板块的交通动能不足,泗泾区域的“价值洼地”效应已经显现。不少大型房企布局泗泾,同时催热了板块的成熟度。随着泗泾板块的商业配套和大规模社区的进程,区域适度超前的潜力和相对较低的价值洼地,吸引了无数置业者的目光,或许将会成为轨交升值的下一站。