

城市西进 助推佘山之变

凭借独一无二的生态资源优势,佘山上海“首席高端住区”的美名不胫而走。如今,随着大虹桥枢纽的规划,上海重心西移,大佘山板块也分享着“城市西进”带来的全新契机,迎来一个全新的时代。

□地产评论员 孟子凉

佘山“短板”

作为上海楼市中首屈一指的高端住区,目前佘山的优缺点同样明显。

在建设“佘山国际旅游度假区”的大背景下,众多别墅、大平层等高端项目落户佘山,以度假、旅居为主的佘山高端居住区渐成规模。作为高端物业聚集的区域,佘山板块凭借对上海唯一的山体资源——佘山的极度占有,在生态资源方面优势明显。

然而鱼与熊掌不可兼得,优秀的生态资源无法掩盖交通和生活氛围上的不足。

交通方面,佘山板块出行主要依靠地铁9号线和A9高速公路;在商业配套方面选择同样不多,少量项目配套商铺难以满足业主长期居住的要求。而对于一个区域人气至关重要的产业配套,佘山板块更是捉襟见肘,周边泗泾区域的产业规模,目前都无法为佘山板块提供稳定人口导入。

天价豪宅林立的佘山,在居住价值方面的缺失无法回避。

“从我们获得的数据来看,目前佘山板块的人驻率大概在30%左右,”上海社会科学院部门经济研究所城市与房地产研究室副主任顾建发表示,“多数在佘山置业的购房者还是将它当作一个周末度假的第二住所。”

“目前佘山仅仅具备了一些基础配套,”同策咨询中心研究总监王巍立说,“所以区域内的产品也是围绕着度假居所这样的意义来做,而作为第一居所,目前的配套还不够成熟。”

克而瑞上海机构研究总监薛建雄表示,缺乏有效的人口导入,正是造成佘山板块目前较低入住率重要原因。

“大虹桥”效应

佘山板块“曲高和寡”的现状,有望在大虹桥枢纽的助推下得到改善。

上海虹桥商务区管理委员会常务副主任薛全荣在今年5月举办的第二届城市土地学会亚太地区峰会上表示,“按照上海市委市政府的部署,到2015年,虹桥商务区将基本建成4.7平方公里的核心区。这对虹桥商务区及周边地区的经济直接带动作用将是相当大的,其品牌的号召力,产业的集聚效应,服务功能都将无法估量,最直接的体现就是万科、龙湖等以前不做或很少做商业地产的房企也纷纷在大虹桥跃跃欲试。现在向西面一看,基本是塔吊林立,明年年底,还有两项即将建成正式开始投入,相信不久的将来,这里的景色将完全不同。”

随着上海国际化大都市形象的深入和高收入群体的渐增,上海房地产市场对于高端居住区的需求将呈现直线上升趋势,尤其是以佘山为代表的传统豪宅聚居区,更将随着资源的稀缺和土地的匮乏实现板块价值的聚变升级。

薛建雄分析称,大虹桥辐射力日渐强盛,地铁、高架让交通出行更加便利。同时,因为比较低廉的时间和商务成本,长三角的跨国企业会将总部选择建立在这里。随着人口导入成熟,周边各个区域的商业、生活配套在未来几年内会得到一个长足的发展。

“新佘山”运动

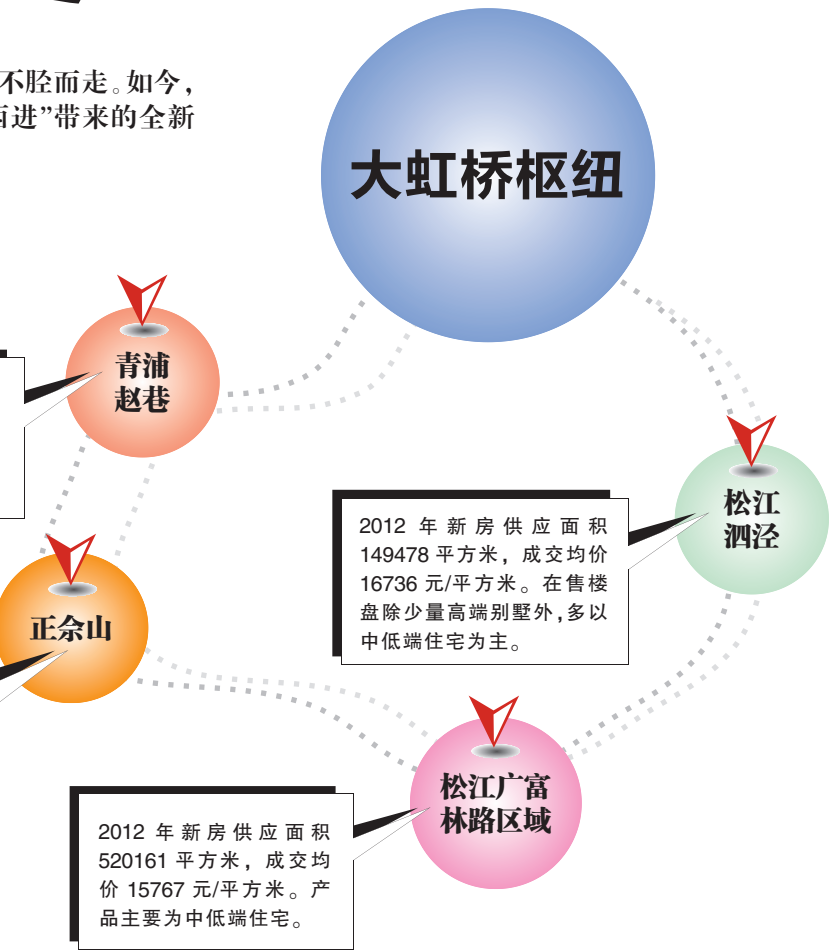
过去,佘山多以“国际级旅游度假区”的形象示人,而佘山的高端物业也被贴上了“度假物业”的标签。工作日居住在市区,周末携家人去位于佘山的住所度假的所谓“5+2生活方式”在佘山占据了主流。

然而随着大虹桥枢纽的日渐成熟,大佘山板块正在经历从“度假物业”到“第一居所”的转变。在众多开发商的引领之下,大虹桥助推下的“新佘山”正在迎来一场回归居住本质的“运动”。

凯迪赫菲庄园营销总监陆文竹认为,经过这一轮发展,佘山将可能形成一个既有深刻认同感,也有国际化和生活化配套的成熟板块。未来佘山会有多种产品形态出现,它不仅是度假空间,也是生活空间。

金地天境项目负责人表示,“曾经的高端居住只是单纯的财富聚焦,而忽略了最基本的居住价值。在资源、思想、需求等多方面要素的综合制约下,推陈出新、改变观念,让豪宅居住回归原本的精神追求,这正是我们项目的初衷。”

随着大虹桥效应日益强盛,更加重视豪宅本身的居住价值,这是置业者和开发商的共同诉求。在自然资源与城市资源,顶级豪宅与生活气息之间不断寻求平衡与融合的佘山豪宅市场,也正在迎来新的价值升级。



“大佘山”的成长空间

随着大虹桥规划的推进,上海的经济重心随之西移,西上海呈现着质变。作为连接上海与长三角的桥头堡,佘山及周边区域受大虹桥利好的辐射效应不言而喻。

而与之形成鲜明对比的是,目前的佘山板块开发已近饱和,正面临着无地可用的窘境。土地出让公告显示,2012 年至今,佘山板块只有位于佘山国家旅游度假区的西部边缘的千新公路2号地块一幅宅地出让。

汉宇地产市场研究部经理付伟表示,由于目前“正佘山”的土地资源已消磨殆尽,再加上2003年别墅禁地令实施后,板块内低密度独栋别墅产品供应逐年递减。

正是在这样的背景下,各大房企纷纷转变策略,将布局的重点转移至与之接壤的青浦赵巷、松江泗泾及松江广富林路等区域,期望在“城市西进”的利好中分得一杯羹。

在土地市场方面,7月3日,保利置业在400轮的竞价中胜出,以23.56亿元拿下松江泗泾镇泗风路一号A商住地块,折合楼板价12568元/平方米,溢价率高达132%,刷新今年上海土地溢价率记录。

对此,上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,“上海好久没出现过

这么高的溢价率了,但这一地块据受虹桥商务区辐射明显,保利拿下这块地,正是看好了大佘山的发展潜力。”

新房市场方面,受大虹桥枢纽效应辐射,正佘山周边青浦赵巷、松江泗泾及广富林路区域的住宅市场也有显著变化。以青浦赵巷为例,克而瑞上海机构研究数据显示,2011 年大虹桥枢纽项目启动至今,青浦赵巷的新房成交分别为754套(2011年)、797套(2012年)和328套(2013上半年),远超2006年的408套和2007年的303套。

在大虹桥枢纽效应的影响之下,传统的正佘山区域正在不断延伸至泗泾、洞泾、赵巷等板块,“大佘山”的成长空间日渐清晰。

