

新佘山国际住区价值辩——

第一居所才是佘山未来

随着大虹桥枢纽的规划,上海西进,大佘山也迎来了价值升级的契机。在佘山跳出度假休闲的单一一定位,向“第一居所”转型的过程中,佘山楼市价值将在未来数年内完成“自我救赎”,以居住价值的引入实现与自住时代的对接,从而在后调控十年重回上海高端市场的至高点。

□地产评论员 蔡琦雯

新佘山不愁购买力

身为开发时间最早的高端住宅板块之一,佘山面对着越来越多新兴板块的挑战。上海高端市场版图日益扩大,限购背景下,新佘山国际住区有无足够的需求支撑?



“上海有足够的豪宅购买能力”

顾建发
上海社科院房地产研究中心研究员

2000年后,随着房地产的发展,上海高端住宅市场呈多级发展,佘山、黄浦江、淀山湖及市中心等板块迅速发展。随着世界经济的发展,特别是虹桥的发展带来了外资入驻,和英国伦敦比较,上海的大虹桥的发展空间巨大。

据统计,目前在上海,资产上亿元的家庭有8400户,而千万以上的有14万户,即未来有能力购买高端住宅的共148400人。这个数字足够满足上海的高端住宅供应量。

虽然最近银行闹“钱荒”,流动性紧缩,对房地产虽然有一定影响,但是我认为对我国整个经济转型非常有利。2013年3月我国国内广义货币(M2)达到了103万亿元,货币大量发行下,商品价格必定会上升。房地产行业兼投资和消费双重性质,多重因素下,唯有靠消费拉动经济,相信未来房地产发展前景非常广阔。

购买高端住宅,看重的是未来的升值空间,较多人会考虑土地稀缺性。住建部高端居住的标准有1A级、2A级和3A级,国内住宅最高级的即3A。行业内认为高端住宅应该要具备房子大、空间高、功能全、景观美、环境优等基本五要素。以此来看,而佘山的高端居住项目都满足这些要求,再加上区域的不可替代性和环境优美得天独厚的自然资源以及历史形成的人文资源等,升值空间较大。

值得注意的是,高端住宅必定有相应的产业配套,从10年前,亿元豪宅便出现在佘山,而一直以来定位在高端住宅的佘山,已经具备基本的配套,定会在接下来3至5年内引入完善的配套设施,实现从休闲度假向第一居所转变。

佘山还在“长高”

早在2002年,佘山便出现了上海首个亿元别墅。随着佘山国家旅游度假区佘山欢乐谷等多方面助推,佘山的豪宅价格也一路上升,目前,在上海外环以外,别墅单价能达到10万/平方米的也只有佘山。佘山还有升值的空间吗?



“大虹桥效应下,佘山的发展空间巨大”

杨红旭
上海易居房地产研究院副院长

最近,松江区泗泾镇的一块商住地块吸引了万科、保利、绿地、金地、招商等房企巨头的争夺,最终被保利以23.56亿元的价格竞得,溢价率达131%,这样高的溢价率和400多轮的报价,着实惊人。我认为这个事情同时也反映出几方面问题:首先,全国的楼市依然处于上升期,土地市场非常火爆。虽然最近很多言论指出房价将大跌,我认为这些言论太过消极,全国楼市没到悲观的时候;其次,说明很多企业看重泗泾这个板块,我认为这和虹桥很有关系。至少泗泾镇离虹桥非常近,开发商们看好大虹桥这个板块。当然,从去年开始,在上海、北京涨幅在15%的楼盘非常多,这说明一线城市楼市依然旺盛,大企业都转向一线城市发展,特别是上海。

房地产的升值空间,最重要来自于土地。大虹桥经济与产业潜力,决定了佘山的发展空间巨大。早在15年前,大虹桥的整个轮廓已经被划出,它肩负着很重要的经济功能,在政府的积极引导和企业的关注下,发展空间巨大。但是,目前佘山的价值还未被全部人发现,这需要3至5年时间再粉刷、装修,正如煲一锅好汤,需要慢慢熬。

另外,从豪宅高端市场来看,需求依旧旺盛,近几年豪宅市场一定会有突破。从政策来看,虽然高端住宅市场暂时受到抑制,但是相信不久便会放开,少了政策上的干预,大虹桥板块定会“屌丝逆袭”,我个人看好这个板块。佘山,环境好、规划规整,可以说“整个板块的容颜比较娇丽”,但要作为第一居所,还有所欠缺。商业类、医疗、教育等生活配套还不足,未来,随着大虹桥的发展,相信会使配套越来越完备,向第一居所转变。

全方位价值塑形

“大虹桥”是一个综合概念,包括交通、产业、空间、结构、布局等多个层次方面,空间范围确定为虹桥综合枢纽10公里圈的商务产业相对聚集的范围,它给佘山传递的正能量会持续多久?



“城市西进是方向,佘山再起是必然”

王巍立
同策咨询研究总监

目前,佘山已是上海公认的顶级住宅区,人们在脑海里已经形成这样一个思想:能在佘山拥有一座自己的豪宅是件很有面子的事情。

陆家嘴和徐家汇是大家熟知的核心板块,而大虹桥可以说是代表未来价值的板块。在几个潜力板块中,迪士尼板块呼声最高,但是,经过多方面考察发现,迪士尼周边的房价并未上涨,当然,迪士尼项目无疑会给周边带来商业和旅游业方面的发展,但是短期内对房产并无多大影响。然而大虹桥,是可以和欧洲的法兰克福相媲美的一个大的经济交通枢纽,它所承担的功能远不仅是商务功能或是经济的核心枢纽。

从上海的布局来看,长三角一体化决定了上海必然选择西进,城市地理空间格局也决定了西进后大虹桥、大佘山的成长空间。未来,上海的布局基调在5年至10年内将是向西挺进的。据了解,最近在大虹桥区域还将开设一个会展中心,这会是亚洲最大的一个会展服务基地。那么,未来,大虹桥将包含商业功能、办公功能、会展功能、交通功能等。

值得一提的是,据可靠消息称,在大虹桥延伸段的西北面将会建成一个40万方的医疗服务中心,将来有可能成为上海最大的医疗服务中心,缓解一线城市大量人口引入而导致的医疗匮乏现状。

近几年,房价一直在涨,除了货币发行、城市供应等原因外,很大一部分是因为人口导入,而大虹桥会带来长三角超高人气聚集,相信接下来这个趋势会继续保持。而佘山,拥有自然资源和环境优势,相信随着相应的配套功能得到完善,在大虹桥效应下,佘山将进一步转变升级。



□7月3日,2013上海城市向西发展高峰论坛暨新佘山国际住区价值研讨会举行,专家认为,在新佘山国际住区的体系中,尊重人的价值被放在首要位置,并将由此衍生从居住环境、服务体系到商业消费、商务出行的一系列价值改善。而佘山天境等强调居住价值的项目,在板块价值蜕变中领跑效应明显,成为与会专家关注的热点。

新佘山成长聚焦

■ 急需引入教育资源

佘山板块的优势在于占有上海唯一的山景资源,符合高端或者顶级别墅的必要属性,经过多年的耕耘,目前五星级酒店、高尔夫球场、商业配套、交通网络等资源齐聚。专家指出,要打造成第一居所,佘山目前最需要引入相应的教育配套。杨红旭就表示,佘山的优点在于环境好,但是如果真要作为长期居住的场所,配套上还有不足,特别是教育资源,需要配合建设优质的幼儿园、小学和中学,解决孩子们上学问题,是父母首要关心的也是置业者会第一考虑的问题。

■ 产品将更迎合需要

豪宅产品类型越来越多,对于国内豪宅产品质疑也较多,很多人觉得中式别墅太过冷清,不像西方别墅,有其独特特色,有太大的花园。王巍立认为这主要是因为生活方式不同,好的产品应该是适合业主的,符合业主需要的。

他指出,目前佘山在豪宅产品上也做出了很多创新,例如佘山天境平墅,将泳池移入住宅,通过设计使得空间变大等,通过各种方法将产品制造地越来越迎合中国人的口味,适合东方人生活的规律,增强整体居住的舒适感。

■ 防止因发展而变“质”

佘山在规划上较纯粹,国际居住区几乎都是别墅和低密度住宅,基本没有公寓社区,这使得佘山具有上海豪宅市场最纯正的血统。在未来发展中,随着人口的引入,是否会使得私密性降低,破坏佘山的文化居住氛围呢?

在王巍立看来,这是新佘山在发展过程中要重视的一个问题。他表示,更看重佘山的本色,佘山是个富于宗教性、旅游性的人文景区,有其独特的气质,这也是佘山吸引众多置业者的原因,在发展过程中应该注意保护其原来的味道,防止其“变质”。