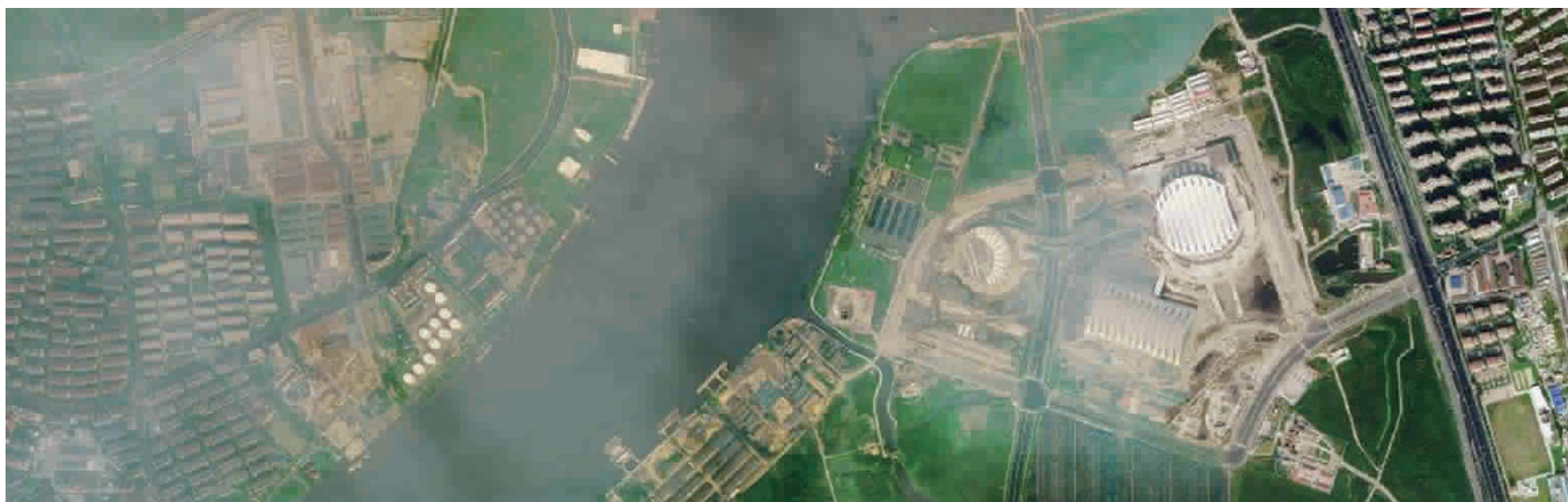


前滩楼市：距真正爆发还有多久？



前滩规划出台已满周年，一年间，板块周边的楼市借着规划的“东风”驶上了价值快速上涨的通道。在楼市突进的背后，前滩概念被“透支”的论调一时四起。专家认为：“快车道”上的前滩楼市，潜力仍然存在。

□地产评论员 孟于凉 蔡琦雯 陈程



前滩周边板块二手房半年成交

月份	三林板块		花木板块		浦江板块	
	供应套数(单位:套)	成交均价(单位:元/平方米)	供应套数	成交均价	供应套数	成交均价
2013年1月	500	21700	98	38500	228	15200
2013年2月	310	21500	67	34500	117	15800
2013年3月	1284	20900	277	38500	724	14900
2013年4月	339	21500	78	32100	206	15600
2013年5月	387	21700	76	35700	190	16700
2013年6月	400	23200	73	35300	239	16600
2013年7月	345	23200	65	40200	205	17800

数据来源:21世纪不动产市场研究部

二手房涨幅 远超全市水平

前滩周边的二手房价格在一年间涨幅达到了25%。

笔者实地探访了解到，该区域的多个二手房小区均价在一年间有着不同程度的涨幅，其中以恒大华城涨幅最为明显，接近30%。

据信义房屋一位安姓中介介绍，恒大华城位于川杨河以南至杨思路，济阳路以东至长清路，项目共有8个小区，基本都竣工于2001年前后。虽然该项目规划了一部分保障房，但由于房龄相对较新，配套比较成熟，加之靠近地铁8号线，已经成为了置业者在前滩购房的首选。

“去年8月的挂牌价大概在21000元/平方米左右，”他说，“到今年7月的价格已经涨到了30000元/平方米，前几天挂牌的一套长清苑的两房均价已经达到了31230元/平方米，并且一天之内就已经卖掉了。”

除恒大华城外，其他小区价格如何？

“由于其他小区房龄比较老，配套也不是很便利，所以房价的涨幅没有恒大华城那么多，”中介人员补充说道，“以凌兆佳苑为例，该小区去年挂牌价大概在19000-20000元/平方米左右，而上个月挂牌的一套78平方米两房的均价已经达到了25641元/平方米左右，相比其他区域的涨幅已经很明显了。”

据了解，靠近前滩一线二手房价格在一年间普遍有25%左右的涨幅。而根据21世纪不动产数据显示，一年里上海全市的二手房均价从去年8月初的17098元/平方米涨至18552元/平方米，同比涨幅仅为8.5%。

三大板块 受益明显

除最靠近前滩CBD的区域之外，周边浦江镇、三林、花木三个板块的房价受前滩概念的拉动作用也比较明显。

根据21世纪不动产市场研究部数据，从价格增幅来看，2012年8月至今，除花木板块较2012年8

月的二手均价有0.4%的回落后，三林及浦江板块二手房均价皆较去年8月有两位数的增幅，其中浦江板块增幅更是达21.4%，为三板块之首。

除二手房外，这三大板块的新房市场也十分火爆。

以三林板块为例，该板块内的绿地东海5月份的成交均价已达26000-27000元/平方米之间，较今年2、3月上涨幅度超过10%，而在前几年，三林板块还很少有单价在2万以上的新楼盘。与此同时，三林板块新房市场价格的持续上涨带来的却是更火爆的成交，板块内“日光盘”频现，市场明显供不应求。

21世纪不动产上海区域分析师罗寅申介绍，这几大板块受前滩概念的影响早在2011年规划刚刚提出时就已经开始显现，前滩规划的落地无疑将进一步推高这些区域的房价。

前滩规划拉动楼市的区域之广，体现出这一利好的重磅级数，但另一方面，也表现了前滩核心区辐射区域新盘匮乏的现状。

合生前滩一号策划部副经理张晨表示：“举例来说，佘山的高端住宅吸引了周边泗泾、松江等板块都在炒佘山概念，但真正具有稀缺居住价值的项目也只是几个集中在佘山正核心的楼盘。前滩概念也是同理，真正最具价值潜力的项目一定还是集中在前滩核心区域。”

从济阳路往东至上南路一线，是最靠近前滩CBD的区域。从现场调查的情况来看，区域内目前

专家观点

未来2-3年迎新轮发展

王巍立 | 同策咨询研究部总监

相比20年前的陆家嘴，前滩目前周边条件、交通设施、基础配套等还是在一个比较高的起点。然而，中心区域的地块改造，难免面临周边环境面貌不统一的状况。目前，前滩地区保障房面积较大，好在较前滩核心区较远。另外，如果未来增大公租房比例，前滩的能级提升，那么对保障房而言无疑是利好，且前滩周边的原有社区的改造和提升相信会随着前滩的建设推进而得到改善。

主要以老公房为主，新增的商品房供应仅有合生前滩一号、尚东鼎和商业项目森宏旗臻。

并未透支 增长可期

谈到板块开发对周边楼市的拉动，很容易让人联想到迪士尼的开发对川沙的影响。

2009年迪士尼落地川沙的消息公布后，这里便成为了投资最为疯狂的地方，房价一度由8000元/

平方米上涨至20000元/平方米，当时的宅地楼价更是疯涨至14000元/平方米以上。然而，2009年末至2011年的两年间，川沙的房价的涨势显现出了疲软，每平方米的售价仍停留在20000元左右，且成交极少。直到今年6月迪士尼童话城堡开工建造，板块内的房价才恢复上涨。

那么，前滩的概念是否存在“透支”？川沙房价的断层是否会在前滩重演？上海社科院房地产研究中心研究员顾建发表示，“从目前来看，前滩的房价上涨总体还算理性，并不存在透支概念的风险。随着基础设施的进一步建

前滩目前被“埋没”

顾建发 | 上海社科院房地产研究中心研究员

在我看来，目前，前滩可以说被“埋没”了。原因有二，首先上海目前“炒”的较热的区域很多，相比之下，前滩低调些；其次，前滩地区新增楼盘供应较少，即使有，也大多是商业项目。

当然，前滩概念提出后，对周边地块的楼市还是带来一定影响的，以浦江镇、三林

设，前滩地区肯定还会经历一波价值提升。”

对此，克而瑞机构研究总监薛建雄认为，前滩现在正处于起步阶段，等到板块内的龙头项目、标杆楼盘开始建设时，前滩将迎来一轮新的价值增长。

前滩真正的“标杆”，还要等多久？

薛建雄说，“预计今年年底前滩将会大规模推地，按照前滩的规划来看，第一批推出的项目应该是高档公寓，虽然短期无法跟陆家嘴相比，但档次应该跟徐汇滨江相当。”

板块来说，近一年来房价涨幅还是较大的，可以说给周边都带来了利好。虽然，前滩地区有些保障房项目，但是保障房社区主要落在浦江镇板块，离前滩核心区仍有相当的距离。而前滩的地理位置较独立，整体环境相对较好，因此，我相信保障房的建设不会对前滩楼市及其打造世界级中央商务区的目标产生较大影响。

目前，前滩正处于等待时机的阶段，公共设施正在逐步完善，整个地区要发力，预计还需要一定的时间。如果说现在在大虹桥处于飞跃阶段，那么我认为明年将是前滩发展的一个大契机。

前滩楼市未现价值标杆

前滩规划出炉已满一年，作为一个远景比肩陆家嘴、正在强势崛起的世界级CBD区，前滩楼市的脚步却似乎没有合上拍。

从陆家嘴的成功经验看，前滩急需一场高端产品的盛宴，来匹配其世界级CBD金融区身份。陆家嘴区域目前在售的高端产品有汤臣一品、滨江凯旋门、华润外滩九里、中粮海景壹号等。均价基本在150000元/平方米左右，其中汤臣一品更是树立了全上海高端产品的标杆，成为陆家嘴区高端住宅的代表作。与陆家嘴相比，前滩这个“落在黄浦江边的金靴子”的楼市价值还没有释放。

笔者调查发现，前滩规划区内老公房林立，整个区域难寻新增供应。目前毗邻前滩规划区的在售新盘有合生前滩一号的别墅部分、尚东鼎、商业项目森宏旗臻。

目前合生前滩一号公寓部分早已售罄。在售的别墅产品均价大致在50000元/平方米左右。这样的价格在目前的上海市场中并不算

高。可以说，前滩不仅鲜有新增供应，称得起“标杆”的产品就更少了。

目前来看，困扰前滩楼市进程的最大瓶颈是缺少明星产品的集群效应。

合生前滩一号销售人员表示，目前附近只有该项目一个住宅项目在售，主要是前滩周边几乎没有新的宅地推出。

前滩规划出炉至今，土地市场略显“冷清”。直到今年3月，市土地规划管理局发布公告，首次出让前滩地区两幅土地，这才拉开了前滩土地出让的序幕。

土地市场的供应，将会给前滩楼市带来新的机遇。业内预计，在未来的5-10年内，前滩会有一批住宅产品的集中供应潮。

就目前来看，前滩区域新的土地挂牌、大型配套动工都刚刚起步，前滩尚处于开发阶段，周边板块的楼市产品经过了前一轮的价值提升，后续的价值提升还有待时日。可以说，前滩一周年，楼市标杆暂时还未出现。

高端化、国际化是前滩未来

张晨 | 合生·前滩一号策划部副经理

前滩规划具有起点高的后发优势，目前前滩的开发还处于初期阶段，受益政府政策倾斜，未来会有较大增值潜力。

随着一批重点项目的开工，前滩开发已经进入“快跑模式”。交通和配套不断升级，越来越多的人认识到了这一板块的价值和潜力，合生·前滩1号项目直接受益于前滩CBD的崛起和发展，来销售现场咨询的客户不断增多，有效促进了项目销售。

另外一方面，前滩作为未来区域成长的新引擎，随着规划的获批、各项配套的动工，市场影响力已经开始显现，在前滩强大的辐射下，周边板块也从中受益，这些都有目共睹。

同时，前滩板块是整体居住环境相对优质的区域，未来更会上高端化、国际化的道路，随着前滩的建设逐步完善，将吸引更多企业高管及精英汇聚于此，相信将进一步提升区域的居住氛围。

规划落实程度将决定前滩楼市未来

陆渊 | 上海天祥华侨城投资有限公司营销策划部助理总监

前滩最大的机会在于政府对于未来经济发展前瞻性的计划与设计、高起点的前滩规划、完善的城市基础配套以及完整的土地使用权。目前，“前滩概念”对周边项目的影响不能说没有，但主要来自于城市基础设施的改善，而非区域经济增长所带来的大幅提升。

前滩价值的大小很难用数字来衡量，至于房屋价值是否被透支，这取决于人们对上

海的未来经济是否有信心，是否相信政府对于前滩CBD发展规划的决心，是否认同上海人追梦、拼搏奋斗的精神。

至于前滩楼市未来的发展，我认为关键在于前滩的规划发展落实程度，与目前豪宅数量多少无关。以陆家嘴某些豪宅为例，90年代就取得土地，却拖延建设开发十几年，一直到陆家嘴金融区形成规模，受到市场广泛认可之后，才真正去开发建设。

标杆豪宅暂时不会出现

苏纪刚 | 绿宝园项目销售经理

从规划上来看，前滩的概念是很超前的，如果说早期只有商业的陆家嘴是“1.0”，补充了绿地、住宅的陆家嘴是“2.0”，那么前滩就是一个结合了商业、住宅和生活配套的“陆家嘴3.0”。

前滩最大的意义是使得整个浦东的重心东移，配合迪士尼板块的开发，未来上海发展的重点也将向此移动。但目前来看，前滩规划

对我们的项目影响不大，相信随着前滩带来的大量人口导入，以及居住品质的提升，将会对周边楼市产生更大的影响。

同样，由于前滩所处的地理位置以及其中高端的板块定位，前滩未来一定会出现比肩汤臣一品的豪宅项目，但是现在还为时尚早。最早也要等到前滩的建设雏形初现，才会有企业大胆的进入。