



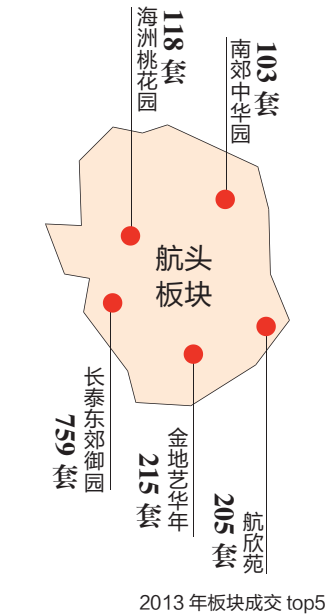
## 城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

# 城市红利调查之航头 “大浦东中转站”加速转身

辐射区外围板块的楼市正被重新评估。各板块由于开发定位不同,也展示出不同的成长性,航头板块的国际化路线引人瞩目。

□地产评论员 陈程



### 自贸区激活高端需求

上海自贸区的建设将对楼市产生巨大的利好影响。上海市房产经济学会常务副会长兼秘书长李国华表示,未来东上海自北向南的主要核心发展板块为外高桥—张江—川沙—惠南—临港。巨大的发展潜力和强

烈的辐射带动作用,使东上海居住发展轴成为高能量的“增长极”。

从产业结构调整 and 人口导入能力来看,自贸区对中高端市场影响更为显著,戴德梁行华东区综合住宅服务部主管伍惠敏认为,“整体而言,‘自贸区’能进一步的释放大浦东区域的住宅需求以及高端市场的激活。”

伍惠敏进一步分析道,自由贸易对高端住宅市场的推动作用,由香港豪宅市场就可见一斑,由金融、商贸、咨询等产业导入的国际高端人士,不仅仅意味着潜在的高端住宅需求,更重要的是他们对区域配套水平与居住氛围的国际化提升所起到了巨大推动作用。

德佑地产研究部主任陆骑麟也认为,这些人群对于高端住宅的需求会会带动自贸区周边房价的上涨。不过值得注意的是,周边辐射板块的升值潜力还需要规划的支持和开发商的培育。

### 航头金三角优势显现

在大浦东住宅市场全面升级的过程中,航头板块高端别墅住区的规划,会吸引很大一部分高端客群的注意。

航头板块位于大浦东中心,在地缘关系上,成为连接陆家嘴金融中心、浦东机场、洋山国际深水港和自由贸易区的中枢纽带,且板块直接受到迪士尼项目

的辐射作用,可以说航头位于大浦东发展规划中的金三角区域。

航头板块的定位为浦东正中心规划的低密度别墅居住区,早期主要以容积率在 0.2 以下的独栋别墅为主,这些项目给航头奠定了高端住宅区的基础。后期又有多家品牌房企的入驻,板块的高端住区氛围初具规模。

目前已入住航头板块的品牌房企主要有:中华企业、金地集团、长甲地产。

中华企业的两河流域项目、长甲地产的长泰东郊御园、金地集团的金地艺华年是航头板块目前 3 个在售的高端楼盘。

环顾整个航头板块,周边环境优美,汇聚多个低密度、低容积率、高绿化率的纯别墅社区。区域内水系众多,道路宽敞,高楼相对较少,而目前区域内土地储备也相对充足,这些条件给航头成长为新一代国际住区奠定了基础。

### 配套促成航头飞跃

从后世博时代的提出,到迪士尼项目的开工,再到自贸区,航头板块在这“三连跳”当中,楼市的价值被弱势的交通大大的抑制了。

不过这一状况有望随着 16 号线年内通车得到改善。16 号线全线运营后,将快速连接龙阳路到临港新城一线,串联周浦、康桥、航头、新场以及惠南等板块。

此外,规划中的 18 号线的起讫点也正好落在航头的地界内,未来航头板块未来的“双轨制”将充分发挥航头板块浦东金三角的地理优势,通过航头可以快速到达陆家嘴、自贸区、迪士尼、前滩等重点发展区域,航头将成为大浦东的中转站。

此外,高端配套的缺乏也成了航头走国际化路线的当务之急。

日前,航头板块正在规划的超 5 倍周浦万达的大型商业综合体,也迈出了改善区域配套弱势的第一步。

随着自贸区具体规划的落地和推进,整个浦东地区的产业结构面临又一次的调整和升级,分析认为自贸区将重现“深圳速度”以成为未来的“迷你香港”,在这场深刻的转型和升级中,航头板块或将完成下一个国际住区的华丽转身。

最终成交价格比他的心理预期要高出 10 多万,但由于今年房价涨势明显,担心房东再涨价,纠结之下他还是决定出手。

他现在后悔的是没有早点买,仅仅晚了一个月,就几乎多花费了他一年半的收入。

### ■楼盘速递



### 金地艺华年 浦东首席自住型别墅

项目定位为浦东首席自住型别墅产品,在交通方面和配套方面也相对完善。目前在售为 187-209 平方米叠加别墅,均价 28500 元/平。装修标准为 4000 元/平方米。小区有停车位 1376 个,每户有 1 个停车位。



### 两河流域 水系环绕的改善别墅

项目定位为原生态水岸改善型产品,社区内有天然水道流经。该项目项目距离航头站一公里、航头东大概三公里的距离,交通便利。

目前该项目仅有 10 余套别墅在售,都为 280-300 平方米的双拼别墅且位于社区最中央位置。

### ■红利观察



金地艺华年  
项目助理总经理  
李伟文

## 叠加利好助推航头楼市

自贸区对于航头板块的影响,从我们项目来说,就是最近浦东附近区域的客户来访量明显增加,比如闵行、卢湾区的一些客户,虽然没有直接表明受到自贸区的影

响,但是根据我们对客户来访进行分析,发现还是与自贸区有关。

并且,航头这个板块更多的是受到自贸区、迪士尼等利好消息的叠加影响。目前,航头板块五倍于周浦万达的综合体项目也正在招商,而且预计近期航头会有一些土地出让的计划,这些规划可以进一步完善航头板块的配套水平,未来航头板块的配套将不再依靠于周浦等地。