



城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

国际化居住需求推动 上海国际社区话语权转移

□地产评论员 蔡琦雯

国际化居住需求为新江湾等新兴国际社区带来历史机遇,从而比肩乃至超古北、联洋。

自贸区“提出”新国际化需求

国际社区,从字面上理解,就是指世界各地不同国籍的人们聚居或工作的地方。主要有两层意思,即居住群体和居住方式的国际化。

早在上世纪 90 年代,改革开放的大背景促成了虹桥、古北地区的国际化,而后浦东区域的快速开发及相应金融、保税技术区的聚集,使得联洋、碧云成为上海第二代国际社区。

“自贸区成立之初,更多以国际贸易为主要服务对象,一些国际化的从业人员会更为密集进入,对国际化社区的需求量将大幅提升。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示。

除了量的增多,这些境外高素质人员对区域、城市居住生活品质也会有更高的

要求。自贸区下的国际社区应具备高端的住宅、成熟的配套、优越的生态环境等,此外,还需要细节的配套(如医疗、教育)、人性化的服务和包容的文化。

“只有生活品质与国际接轨,硬软件兼顾,才称得上当前合格的国际化社区。”上海 21 世纪不动产分析师罗寅申认为。

传统国际社区“软硬件”略显不足

现有的几个国际社区在量和质上略显不足,长期来看,难以支撑自贸区带来的新增国际人口的居住需求。

从供应上看,传统国际社区明显供应不足。以古北板块为例,2010 年至今,三年多供应面积合计仅 4.3 万平方米,而浦东的碧云板块,三年来新房供应为零。

“古北、碧云、联洋等国际社区的开发早已饱和,几乎没有土地储备。”罗寅申说,如果仅靠旧国际社区,很难满足未来市场需求。

除了供应,从质量上看,传统国际社区的配套也略显不足。

“这些板块起步早,产品配置水平上已逐渐落伍。”宋会雍表示,上海急需新兴国际化社区,这并不意味着传统国际社区将被淘汰,但标杆性与话语权很可能丧失。

新兴国际社区发展新机遇

自贸区将改变上海的国际社区格局。以新江湾城为例,板块倚靠自身优越的生态环境、规划标准、产业基础、生活配套等基因,具备成为新一代国际社区的潜质。上海社科院地产研究中心学术部主任

陈则明认为,随着自贸区的设立,将给紧邻外高桥的新江湾城带来新机遇,未来有望成为第二个纽约长岛。另外,嘉凯城·新江湾中凯城市之光等中高端产品入驻也为新江湾城增添了“国际范儿”。

罗寅申认为,从长远来看,受与自贸区毗邻的地理位置决定,新江湾城与东外滩、浦东外高桥区域的互动会更加紧密,板块价值也有很大的升级机会。

“除了新江湾城,浦东唐镇和大虹桥板块也很有可能成为新国际社区。”宋会雍表示,受自贸区规划影响,一批知名房企已经在这些板块布局,规划建设高端住宅区和国际化路线的配套体系。

未来,这些“新国际社区”能否超越经典,还是反而降低国际社区的“成色”,将成为业内人士关注的焦点。

新一代国际社区监测

综合素质
90 分

新江湾城借良好硬件破题

优势:自贸区辐射,生态、人文资源,地处市中心
欠缺:板块自身尚无国际化产业支撑

新江湾城 2013 年新房成交数据

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
成交面积(万 m²)	2	2	4.2	2.8	3.4	4.6	2.6	3	4
成交均价(万元 m²)	3.9	4.1	4.3	4.1	4.2	4.3	4.3	4.3	4.4

新江湾城新增供应量增多。据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,今年至 10 月 10 日,新江湾城板块新房供应面积为

38.2 万平方米,是去年同期的 2.1 倍。

目前,板块的商品住宅主要以中高端物业为主,以嘉凯城·新江湾中凯城市之光为

例,无论是户型或是社区景观及生活服务,都以高标准打造。另外,板块内销售价格多在 3.5-5 万元/平方米之间,几乎没有均价在 3 万元/平方米以下的新房成交,新江湾城板块已经成为全市中高端房源的集中区域。

“从供应和在售产品可见,新江湾城作为国际化社区是有潜质的,同时,板块拥有市区稀缺的湿地资源,名校云集人文资源丰富。”21 世纪不动产分析师罗寅申告诉笔者。

“目前新江湾城‘硬件’已经得以升级,但‘软件’方面亏欠颇多,入住率、国际人口率略显不足。”中原地产研究总监宋会雍表示。

但随着自贸区落地及轨交 10 号线二期开通,新江湾城板块被认为迎来了一次难得的机遇。

据上海中原研究咨询部数据显示,唐镇板块 2013 年至今成交的 1036 套新房中,面积超过 140 平方米的大户型房源占比高达 48%。

目前,唐镇板块内在售项目主要为保利御樽苑及绿城玉兰花园·臻园,以三房、四房等大户型房源为主。

“中高端产品使唐镇板块能级进一步提升,很有可能成为下一个国际社区。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,一批知名房企以现有国际生活圈为积淀,引领唐镇国际生活氛围向大型国际社区展开。

但是,付伟指出,目前唐镇板块离真正的国际社区还有差距。主要瓶颈在于起步较晚,板块周边商业、高端休闲配套设施尚不完善。

虽不在上海自贸区的辐射范围之内,但大虹桥在上海经济转型过程中有着重要作用。同时,大虹桥也不乏建设国际社区的经验,例如“老牌”国际社区——古北国际社区就坐落于大虹桥区域内。

据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,2013 年至今大虹桥新房供应和成交面积同比涨幅达 50%以上,是全市新房市场同期涨幅的一倍以上。值得注意的是,2013 年至今,板块内别墅供应面积达到 10.5 万平方米,是去年全年别墅供应 2.5 倍。

罗寅升认为,在自贸区影响下,大虹桥的“软件”将更完善。

但是,宋会雍指出这尚需时日,还需在区域配套及产品层级统一上作出一定努力。

■红利项目观察

嘉凯城·新江湾中凯城市之光

片区价值分析

新江湾城在历经 10 年发展之后,开始走向成熟,并进入新的发展阶段,随着周边总体量达 110 多万平方米的商业以及各项市政规划逐步落地兑现,区域未来繁华已清晰可见。

作为自贸区 10 公里范围内生态环境最佳、商业配套繁华的高端宜居板块,新江湾城将有望成为大量自贸区精英的理想生活场所,区域优质住宅产品的市场极其受看好。

项目信息

嘉凯城·新江湾中凯城市之光项目位居新江湾城核心区,总建面约 12.8 万平方米,规划 18 幢稀缺小高层,产品打造采用经典轻 ART-DECO 建筑风格。

主力房型为 95-110 平方米 2 房、135-150 平方米 3 房和 160-175 平方米 4 房。

推荐理由

作为新江湾城核心区位的高品质项目,嘉凯城·新江湾中凯城市之光坐拥新江湾城国际生态社区绝佳的生态宜居价值。项目周边湿地公园、天然水系、绿化园林等自然生态资源充沛,同时更近距离拥揽五角场、铁狮门城市综合体等繁华生活配套,是市场中难得能够兼享城市繁华与生态的人居精品。

值得一提的是,新江湾板块以大平层、别墅等大面积产品供应为主,而嘉凯城·新江湾中凯城市之光的出现将给市场带来惊喜。项目主打 95-160 平方米中小户型产品,直接降低了入住新江湾城的门槛。

综合素质
90 分

东西联动还看大虹桥

优势:规划起点高,产业园区支持
欠缺:处于建设期,未来发展有待市场检验

大虹桥 2013 年新房成交数据

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
成交面积(万 m²)	6.6	3.9	8.1	6	7.1	5.9	5.3	10.2	11.5
成交均价(万元 m²)	2.5	2.8	2.7	2.4	2.3	2.5	2.7	2.5	2.3

“以别墅为代表的高端住宅在大虹桥板块楼市中的占比明显上涨,使其具备了成为国际社区的‘硬件’基础。”21 世纪不动产分析师

罗寅升对笔者说。

大虹桥位于上海中心城区西侧,主要包括长宁区、华漕、徐泾、九亭和七宝等板块,