



城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

浦西豪宅欲借东风 高端住宅购买力能否过江?

□地产评论员 陈程

国际金融、咨询、商贸类人才的引入,意味着将给上海房地产市场带了大量高端购买力,直接刺激浦东豪宅市场。而一江之隔的浦西豪宅也摩拳擦掌,意欲加入这场争夺战。

豪宅市场普遍受惠

戴德梁行华东区综合住宅服务部主管伍惠敏表示:“从香港豪宅市场的经验来判断,自由贸易区将对上海的高端住宅市场形成推动。预计自贸区直接辐射范围内的高端居住社区将会随之发展起来。”

按照她的预计来判断,目前辐射区板块中配套相对比较成熟的外高桥森兰、唐镇等区域将会获得最先一轮的发展机遇。

锦和投资集团品牌总监沙立松认为,自贸区的辐射能力很强,对于全国的吸引力都很大。“我觉得自贸区受益最大的应该是金融业和地产业。自贸区的设计会带来很多潜在的购房需求,比如有很多外地做实业、贸易的企业会融入上海,这就是大量的潜在购房人群。高端住宅也可以看做是一种刚性需求,这些人要进入上海,就需要相同级别的高端住宅支撑。”

面对豪宅市场上如此巨大的利好消息,一江之隔的浦西豪宅也意欲加入到这场声势浩大的高端客户的争夺战中。从不久前结束的十一假日房展会中就能发现,

不少浦西的中高端产品也打出了自贸区概念来招揽顾客。

浦西豪宅能否在这个巨大的机遇面前分到一杯羹?

对此,伍惠敏认为,自贸区将导入大量的高端人口,必将对整个上海的经济环境形成深远影响,上海高端住宅市场将受到“普惠”。

德佑地产研究部主任陆骑麟也认为,高端人群的聚集会形成高端购买力。自贸区吸引了更多的金融、咨询和外企的进入,肯定会形成非常可观的高端人群,这种高端置业需求的导入将是对豪宅市场长期的红利释放。

浦西豪宅不缺竞争优势

事实上,浦西豪宅市场对于浦东高端购买力的争夺,并非没有竞争优势。

首先,浦东的豪宅市场供应相对有限。目前浦东的豪宅产品主要分布在陆家嘴滨江一线,外高桥森兰板块、唐镇板块、前滩板块、还有世纪公园周边区域

等。不过,世纪公园周边的碧云国际社区、联洋国际社区都已经没有新增供应。而森兰板块、唐镇板块、前滩板块的供应量相对有限,且对于高端居住需求的购买力来说,这些区域内形成真正的豪宅居住氛围仍需要时日,实际上仅有陆家嘴区域可以称之为真正豪宅群聚的板块,而陆家嘴滨江区域早已没有新增土地供应。于10月10日拍出的新晋单价地王潍坊新村街道地块也只是位于小陆家嘴板块的边缘区域。陆家嘴区域“断供”将成为不争的事实。

相对于自贸区的大量高端人口导入来说,浦东的豪宅市场几乎无法“就地消化”区域供应不足或许会引导自贸区的高端购买力“过江”。

浦西的豪宅市场供应相对充足,且如徐汇滨江、卢湾滨江、余山等板块的高端居住氛围相对也比较成熟,或许能吸引到相当可观的客群。

汉宇地产市场研究部经理付伟认为,浦西的高端住宅地处上海市中心,地域文脉认可度较高,同时拥有市区高端商业配

套和生活氛围,诸多因素作用下有利于得到高端人群的认可,赢得市场的青睐。

利好浦西需时间孵化

不过,自贸区对于浦西豪宅市场的影响,并非如自贸区辐射板块一样直接,自贸区对浦西豪宅市场的利好需要时间的孵化。目前来看,自贸区对房地产作用宏观利好大于实际,楼市受到热钱追捧,炒作氛围浓厚,但是从中长期来看,自贸区概念在房地产长效机制的建立下被过度炒作的可能性不大,届时,真正的高端居住需求将会显现。

上海中原研究咨询部分分析师龚敏就表示,自贸区的确定如同一个非常有吸引力的光环,照耀整个上海乃至全国,但是光环实际作用多大,仍要靠自贸区具体方案和实际运行情况,毕竟产业对房地产和豪宅市场的影响需要时间培育。

付伟则认为:“自贸区对全市的房地产供需和房价产生重大而深远的影响,至少还需要3-5年。”

■热点观察

卢湾滨江豪宅或最先受益

在浦西的豪宅市场中,卢湾滨江板块有着天然的优势,区域豪宅市场或最先享受到“自贸区”带来的楼市红利。

交通优势

卢湾滨江高端住宅受益,首先是基于地理位置和交通方面的优势。卢湾滨江板块承接外滩滨江商业带的价值金线,又与建设中的前滩CBD隔江相望,未来将成为浦东世博核心区和浦西对接的枢纽。且卢湾滨江板块内交通通达,有卢浦大桥、打浦路隧道等交通线路快速连接浦江两岸,而规划中的13号线也从这里穿江而过,在华夏西路与正在建设中的16号线交汇,可以一站换乘直达自贸区核心区域临港新城。完善的立体交通

网络将成为卢湾滨江吸引浦东高端购买力的一个重要资质。

地段优势

其次,卢湾滨江处于市中心的滨江沿线板块。地段价值十分稀缺。该板块的居住氛围十分成熟,距离新天地也仅有几公里的路程,轻松可达静安寺、人民广场、淮海路等商圈。既可以享受到市区高端商业配套和生活氛围,又占有了稀缺的江景资源。而黄浦江沿岸的外滩金改计划将实现“230万方”住改商,未来外滩将无新增宅地供应,区域的稀缺价值更加凸现出来。稀缺的自然资源结合成熟的高端配套设施,将成为卢湾滨江板块争夺浦东高端客群的核心竞争力。

洼地效应

最后,目前卢湾滨江的产品还处于价值洼地,例如,目前区域在售的绿城·盛世滨江项目,开发商报价80000元/平方米,这一价格在滨江豪宅群里,显得十分亲民。网上房地产数据显示,位于陆家嘴的滨江的汤臣一品,成交单价在150000元/平方米左右,同一区域的滨江凯旋门的报价则高达160000元/平方米。而位于北外滩滨江的白金湾府邸,报价也在130000元/平方米左右,相对于滨江豪宅普遍的100000元/平方米以上的报价来说,卢湾滨江的产品还处在价值洼地。克尔瑞信息集团研究中心副总经理林波就表示:“随着这一区域的利好的不断释放,未来该板块的价值潜力不可估量。”



■新盘速递

项目:绿城·盛世滨江

地址:卢湾中山南一路500号

主力户型:168-252平方米2-4房

装修程度:精装修

供应量:大约150套房源

开发商报价:均价为80000元/平方米

才不要拼爹 要为爹拼!

富力湾:可能是送给父母的最好的礼物



金秋淀山湖 给力感恩季 36号206室