

成交面积同比翻番,自贸区带动区域价值重估

新江湾中高端购买力强劲了

随着新江湾板块在金九银十中的放量成交,中高端购买力正在“回潮”新江湾,区域楼市也逐步进入收获期。新江湾板块历经十年飞跃,终于迎来了“时间换空间”的成长。

□地产评论员 陈程



十年耕耘,新江湾终于品尝到了“收获”的滋味。

德佑地产市场研究部数据显示:截止上周,今年金九银十新江湾城板块商品住宅成交 334 套,同比大涨 136.88%,成交面积为 6.14 万平方米,同比大涨 130.08%。新江湾板块成交面积和套数的翻番,表明正有一股强大的中高端需求“重返新江湾”。

中高端需求回潮新江湾

作为上海市重点规划的低密度生态居住区,新江湾板块被业内誉为“上海市区唯一一块自然生态绿宝石”,从 2002 年规划落地之时,就奠定了其中高端的楼市地位。2005 年,新江湾已见雏形。随后的几年里,新江湾板块进入了密集的土地出让期,高起点的规划吸引了众多大型品牌房企的目光。据易居克而瑞历史数据显示,从 2006 年到 2010 年,包括上海城投、华润置地、九龙仓、铁狮门等多家房企集体入驻新江湾,实力房企集群式的“二次开发”,进一步催化了板块的成熟度。

从“古北模式”的发展经验来看,古北板块起步于上世纪 90 年代末,历时 10 年左右的发展时间,最终形成了其第一代国际社区的楼市格局。新江湾经历十年发展的跃升期,目前正全速进入楼市的“上升通道”。

据汉字地产数据统计显示,今年新江湾板块 1-8 月的成交中,除开 3 月受政策刺激成交突破 200 套,6 月因绿地海珀璞晖的热销成交达到 290 套以外,总体新江湾板块月成交套数在 180 套左右。而该板块去年全年成交 936 套,月均仅有 78 套。

业内人士认为,伴随着中高端购买力的回潮,新江湾板块成熟的居住价值已经显现。曾经被指“在定义城市高端居住的标杆指数方面还难以企及传统豪宅板块”的新江湾,终于跟上了佘山、滨江等传统豪宅板块的脚步。

板块价值即将二次重估

乐智研究院常务副院长石薇认为,“新江湾板块作为上海市区少有的生态

地块,经历了十年的发展,目前区域配套、交通条件都相对比较成熟。自贸区的规划,将对新江湾板块产生长久的带动力。”

随着自贸区规划的落地,新江湾板块的区域价值将被二次重估。新江湾作为作为自贸区 10 公里范围内规格较高的国际社区,不仅拥有良好的生态环境,更拥有大量高品质的中高端产品。

而规划中的轨交 10 号线二期还将进一步延伸,穿过黄浦江后便可直达外高桥。21 世纪不动产上海市场研究中心分析师罗寅生认为,受地理位置影响,新江湾城与东外滩、浦东外高桥区域的互动会更加紧密。板块价值也将有很大的升级机会。

不过,石薇也提醒到,自贸区对于新江湾板块乃至上海楼市的影响,利好的展现还需要时间去“兑现”。

此外,随着新江湾板块的开发周期逐渐步入成熟,区域可供出让的土地越来越少,未来将面临的土地断供让新江湾的稀缺价值进一步被凸显。目前,杨浦区乃至更远的一些周边区域有不少楼盘“搭车”新江湾概念对外宣传,事实上,新江湾板块最具稀缺价值的核心区域为杨浦区东北部一块占地面积 9.45 平方公里的生态湿地,“正新江湾”区域内的楼市格局已经定型,未来将不会出现大面积的土地供应。

华东师范大学房地产主任何伟表示:“在历经 10 年发展之后,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。新江湾板块未来的格局已经成型,目前区域内土地供应的不足,将进一步提升板块的稀缺价值。

两类产品最迎合市场

目前新江湾板块可供选择的产品丰富,其中两类产品最贴近市场的需求。一是位居新江湾核心区域,占有新江湾稀缺自然资源的豪宅类产品。例如新江湾城·首府,该项目位居新江湾核心区域,主力户型为联排和叠加产品,面积约 260—400 平方米之间。据了解,新江湾城·首府项目现场自开放以来受到了区域内外极大关注,平均每周的客户预约到访量也超出了一般高端项目预期,由此可见新江湾城高端客户的需求量在不断增大,整个板块已俨然成为高知阶层的首选居住地。

另外,主打差异化路线的中小户型产品新江湾·中凯城市之光也预计于年内上市,该项目主力房型为 95—175 平方米的二房至四房。小面积的产品丰富了新江湾板块整体的产品线,将为新江湾板块的拥趸提供更多选择。

业内人士表示:“随着十年新江湾的发展成熟,板块内的产品都将分享到板块升值带来的红利。现在新江湾板块集中供应的产品众多,未来整个板块的竞争势必趋于激烈,符合市场需求的产品,仍然最具竞争力。”

■两大因素推动新江湾未来



华伟
华东师范大学房地产主任

周边商业
兑现是关键

作为上海市区价值稀缺的中高端板块,新江湾城在近 10 年的发展经历了新一轮“凶猛”的价格增长,发展潜力已然得到见证。新江湾城依靠自身优越的生态环境,以及 10 年发展之后,目前已经形成了比较完整的楼市格局。目前区域内的商业配套不断发展,随着周边总体量达 110 多万平方米的商业综合体项目落地兑现,以及各项市政规划的进一步实现,未来新江湾将与五角场城市副中心相联,形成新的“新江湾—五角场”城市副中心核心。随着新江湾板块的配套不断成熟,相信将吸引更多的财富阶层乃至城市精英人群的注意力。



张津敏
易居中国上海业务一区
事业一部总经理

自贸区
带来了高端购买力

自贸区的规划对整个上海楼市,尤其是豪宅市场将会产生深远的影响。自贸区给上海楼市带来了大量的中高端购买力,这就需要出现一批符合他们需求的产品,新江湾板块的区域定位为第三代国际社区,且经过了 10 多年的培育和发展,板块的中高端居住氛围已经十分成熟,完全可以满足这些中高端客群的国际化居住需求。新江湾与外高桥可以说是一江之隔,根据 10 号线二期的规划来看,未来 10 号线二期将达外高桥,在港城路与 6 号线接轨。这不仅完善了新江湾板块的交通网络,更将自贸区与新江湾板块快速连接,将更好的为新江湾板块导入优质的客户资源,同时提升新江湾板块的区域竞争力。

新江湾板块销售 TOP10

名称	套数	面积	均价
尚浦领世	53	8118	20911
华润橡树湾	25	5395	37975
建发·璟墅	22	5070	42975
嘉誉湾	19	4134	43460
中建大公馆	19	4804	46058
银亿领墅	11	2679	48567
绿地海珀璞晖	8	855	43912
新江湾首府	7	1874	65770
保辉香景园	6	941	41640
九龙仓·玺园	4	806	49666

统计时间:2013 年 9 月 1 日至 9 月 30 日 数据来源:易居克而瑞