



中环线“成环”后再“北抬” 浦东、杨浦三板块价值或提升



最近中环线接连出现相关利好消息,中环线浦东段(军工路隧道-高科中路)高架道路完工并计划今年10月正式通车,作为“中环最后一笔”,中环线终于“成环”;而此前连接中环线浦西段东北部的军工路快速路新建工程项目建议书获批,业界纷纷传言中环线将“北抬”。而作为贯穿中环线东北角的金桥、张江、新江湾城三个板块,将成为近期两大路面交通利好消息的直接受益板块。

专家观点



上海链家市场研究总监
陆麒麟

金桥板块 二手交易为主 置业客群相对固定

虽离浦东核心区域较远,但由于开发较早的缘故,金桥板块整体生活、教育、医疗等配套已相对成熟,然而大型商业配套较为有限,人气度不高。受金桥出口加工区总体规划影响,板块居住区域主要分

布在西北面。而板块内新盘极为稀少,去年至今基本只有外外滩一个项目供应,目前在售新盘也可以说仅此一个项目。据上海链家市场研究部数据显示,外外滩项目今年共成交了132套房源,成交均价为36929元/平方米。

二手房市场方面,金桥板块一直保持较高流量。据上海链家市场研究部数据显示,今年1-7月,金桥板块二手住宅共计成交

3869套,与去年同期相比上涨2.2倍;今年以来,板块内二手住宅月度成交均在200套以上,特别是4月以来,成交量一直保持在六七百套,5月份更是以784套的成交量达到近年来成交量第二高位,仅次于2013年3月1321套的末班车行情。目前板块内二手房源成交均价主要在2-3万元/平方米之间,今年成交最为活跃的项目分别为金桥新村、证大家园及伟

业金锦苑东方丽景,今年成交套数均达到100套以上。其中金桥新村成交套数最多,达到247套,成交均价为25458元/平方米。该小区为轨交房,靠近6号线博兴路站,周围教育资源丰富,生活配套设施较为成熟。

专家观点

受板块整体规划影响,金桥的

新盘十分稀少,板块内交易主要以二手房为主,客群多为当地居民、园区工作者及部分外高桥和陆家嘴工作的新上海人。

由于板块内置业客群相对比较固定,因此,此次中环线金桥段的完工对板块楼市来讲,虽然能起到一定的利好作用,但是效果并不十分明显,只是提升了板块内居民出行的便利度,对引进人口并未起到很大作用。

张江板块 传统别墅聚集区 高端改善首选

作为上海的产业聚集地,张江板块的住宅开发数量并不是很多,居住区相对来说比较集中,主要聚集在原张江镇以北,沿轨交2号线呈现出带状分布。2号线北面以华宅、别墅为主,2号线以下的东面主要以市政动迁配套工程为主,以及部分商品房组成的大众居住区。据上海链家市场研究部介绍,新房市场方面,板块内目

前在售公寓产品主要为万科翡翠公园、汇智湖畔家园以及日月光水岸花园,当前成交均价基本在3.5万元/平方米以上。其中万科翡翠花园为今年新入市项目,供应较为充足,是今年板块内成交量最大,也是单价最高的新盘公寓项目。该项目今年共成交480套,共计5.8万平方米,成交均价为44731元/平方米,共吸金25.8亿元。而张江板块作为传统别墅区,板块内别墅产品品质较高,以华洲君庭、东郊花园以及汤臣湖庭花园为代表。东郊花园今年共成交了15套独立别墅,成交均价

为150583元/平方米,吸金10.1亿元;汤臣湖庭花园今年共成交了21套别墅,成交均价为72145元/平方米,吸金4.7亿元;而华洲君庭今年则成交了3套亿元别墅,成交均价为162739元/平方米,吸金4.2亿元。

二手房市场方面,由于高科技园区与孙桥现代农业开发区的原因,张江的租赁需求特别旺盛,房源挂牌量相对有限,从而也导致了二手房源交易并不十分活跃,始终保持较为稳定的流量。据上海链家市场研究部数据显示,今年1-7月,张江板块二手住宅

共计成交1347套,与去年同期相比上涨2.3倍;成交均价为26873元/平方米,今年受多重政策利好影响,板块挂牌量上升,成交量价也较去年有明显上涨。今年板块内成交最为活跃的项目分别是张江汤臣豪园、玉兰香苑,成交套数分别为153、225套;成交均价分别为34797元/平方米和20505元/平方米。

专家观点

作为上海内环边唯一的别墅群,张江板块的地段优势已十分凸

显,同时作为上海的国宾板块也彰显了该板块的地位与价值,因此板块内的别墅产品,尤其是独栋别墅极具稀缺性。但由于地理位置的限制,其客群除园区内的高收入精英人才外,吸引的主要还是就近的陆家嘴金融区的企事业单位老总,对其它区域的高收入群体吸引力相对有限。而此次中环线张江段的完工,使得板块内,尤其是东面居民及园区工作者的出行带来了便利,缩短了通往其它区域的时间,也减缓了内环高架的拥堵状况,同时也对外围区域的中高端置业客户带来更大的吸引力。

新江湾城板块 生态环境优越 主导中高端置业

由于距市区较近,板块位置相对优越,新江湾城的居住区以点状分布为特点,加上其超高的绿化率,生态、低碳的环境,板块整体规

划为中高端住宅区,并朝着新一代国际社区的方向发展。据上海链家市场研究部介绍,该板块内新盘项目较多,目前新房市场存量为1515套,较为充足,售价多为4-5万元/平方米,主要在售楼项目为盛世豪园、尚浦领世、嘉誉湾、中建大公馆及橡树湾。其中,该板块迄今为止最为热销的项目为尚浦领世,

共成交200套公寓房源,成交均价为43350元/平方米,吸金17.3亿元,为该板块的双料冠军。

由于板块内主导中高端改善项目,板块内楼盘房龄相对较新,目前主要交易以新房为主,二手房交易相对来说并不活跃。据上海链家市场研究部介绍,目前新江湾城板块内二手项目多以三四万元/平方

米项目为主打。今年该板块成交量最大的二手项目为合生江湾国际公寓,1-7月共成交了135套房源,成交均价为32616元/平方米,其余项目成交量均未超过百套。

专家观点

近年来杨浦楼市持续火爆。这

波行情的上涨主要是受华润、九龙仓、仁恒以及中建等品牌开发商所开发的豪宅项目的带动,加速了新江湾城向新一代国际社区的进程。而此次军工路快速路获批使得中环线出现“北抬”的说法,一定意义上成为了新江湾城板块内楼盘的价值点,为板块内楼盘定义为中环内产品提供了很好的说辞。