

占据全市单价 10 万元以上豪宅成交 6 成

滨江：“楼市权重股”以稀为贵

地产评论员 冯燕

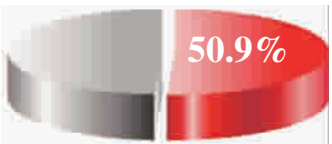
上海豪宅成交滨江房源所占比例
(2012 年至今)

单价 10 万元 / 平方米以上



累计总成交金额 10.4 亿元,占全市同价位段成交比重为 59.2%

单价 8-10 万元 / 平方米



累计成交金额 7.8 亿元, 占全市同价位段成交比重为 50.9%

单价 4-8 万元 / 平方米



累计成交 47.5 亿元, 占全市同价位段成交比重为 36.1%

数据来源: 21 世纪不动产

滨江的稀缺性毋庸置疑,按照价值决定价格的理论,滨江房价一直属于城中高点。而在目前的 market 环境下,滨江带的市场成交也并未停滞。从数据统计来看,其大有上海楼市权重股的意味。

据 21 世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,2012 年至今(截止 6 月 6 日,下同)本市 5 大滨江板块成交面积合计约为 11.6 万平方米,同比提升 93.3%, 占全市总成交面积的 3.61%;成交金额合计 71.6 亿元,同比提升 137.1%, 占全市比重的 10.1%。

而与去年下半年比较,滨江带中各板块的成交面积和成交金额均有所上升。其中,陆家嘴滨江与徐汇滨江成交有较大幅度提升。

今年至今,陆家嘴滨江成交面积及金额占全市比重分别为 0.66%、2.58%, 大大高于去年下半年的 0.14%、0.56%;而徐汇滨江成交面积及金额占全市比重则分别为 2.1%、5.59%, 相比去年下半年的 0.58%、1.9%, 增长惊人。

这与今年滨江带两大项目新鸿基滨江凯旋门和绿地海珀·旭辉的大供应、高成交密切相关。即使处于持续限购的市场环境下,这两大高端项目还是屡屡登上成交排行。



“20 万元的单价会有价无市”。滨江房价俯视全国楼市,开发商对价格空间判断各异——

滨江房价“触到天花板了”?

资源稀缺与价格不菲总是划等号的。作为诞生过汤臣一品这种天价项目的滨江,楼盘的整体价格水准在国内仍处在数一数二的位置。

作为上海资源板块中开发最早,同时最为成熟的板块,滨江板块尤其是陆家嘴滨江和浦西滨江,目前价格是否已经到顶?

对于陆家嘴滨江的房价,市场各方看法并不一致。海珀·旭辉销售总监徐波认为,陆家嘴滨江价值有到顶倾向,“20 万元的单价会有价无市。”而作为成熟板块,进一步实现价格空间比新兴板块要更有难

度。“如果是 60 分,想得到 90 分会比较容易,如果已经是 90 分,想要到 100 分,会比较困难。”

但上海世茂滨江项目总监刘因时则认为,如果与纽约、东京等城市横向相比,陆家嘴滨江住宅的升值空间还是很大。“目前,在陆家嘴滨江可做住宅的地非常少,所以陆家嘴滨江也就显得更加稀有,平衡土地价格与所售价格,在同一基准线上来讲,陆家嘴滨江依然空间巨大。”同时,她还表示,未来上海属于世界,不仅只属于上海,这是看滨江应有的高度。

虽然滨江楼盘的供应数量远远无法与

市区外的刚需板块相比,但由于目前滨江在售项目基本都是高层公寓与大平层,这就引发了另外一个话题,开发商间会否存在严重的同质竞争?

上海同策房产咨询股份有限公司董事长孙益功认为,每个滨江区域有每个滨江区域的特色和景观,同一个滨江区域内各项目也有其自身的建筑形态,但由于滨江是作为城市景观的一部分,其内部的项目建造是要符合整体城市设计规划的,风格肯定是要求统一的,只要有足够的客群,滨江无所谓产品的“同质化”。

“兰博基尼不会常开;劳斯莱斯商务车则是出行必备”。佘山与滨江生活方式迥异,业内称——

“江山之战”好比“关公战秦琼”

作为上海楼市价格制高点,滨江舍我其谁。而且,单价越高,占比越高,也就是说,滨江顶级豪宅聚集。但与佘山的独栋别墅不同,滨江属于公寓豪宅。

沿黄浦江北上,从徐汇滨江的绿地海珀·旭辉、恒盛·尚海湾到黄浦滨江的绿城黄浦湾、华润外滩九里,陆家嘴滨江的世茂滨江、新鸿基凯旋门以及国信世纪海景,再到北外滩的白金湾等,滨江带项目户型大小虽有差异,但无一例外,选择的都是公寓

豪宅,这与佘山、淀山湖的别墅有非常鲜明的区别。

“滨江与佘山不属于同一类产品。如果拥有足够的资金和土地,很多东西可以复制,但滨江不可复制。滨江的万国建筑群独一无二,这样具有历史积淀的资源,具有独特性、唯一性。”上海世茂滨江项目总监刘因时如是说。

在她看来,滨江和佘山属于“两种不同的生活方式。”滨江公寓交通便捷、生活便

捷、活动区域便捷,“而那种江上映照出的万家灯火、繁华景象,展示出的是属于大都市特有的魅力;佘山别墅则更讲究清新的自然,私密的空间”,同时她也毫不讳言,“如果在滨江造别墅,那会是天价。”

东外滩一号销售经理楼峰则将滨江与佘山比作“劳斯莱斯与兰博基尼”,“兰博基尼可以拥有,但不会经常开;劳斯莱斯则是顶峰人士出行必备。”