上海价值
成长篇

寻找上海价值板块

美兰湖

从2001年“一城九镇”规划中发端的美兰湖，起点颇高,其定位为高端、低密度的北欧新镇住区。而今年美兰湖在市场中被广泛关注却是因为其刚需产品的热销。

价值低估原因

地理区位较远，但价格相对较高的既定形象影响了人们对于美兰湖的认知,而板块人气不足，配套不够健全也是美兰湖之前的软肋。

观点

就目前而言,其身处郊外环的问题也不再是瓶颈,通过交通的改善,通过轨交,美兰湖的人气有很大的改善。美兰湖本身发展得很有规模,有系统的整体规划,就整个区域板块给到的综合价值来说,美兰湖是一个很好的区域。时间虽然由于政策的影响可能难以预料,但美兰湖板块朝着一个平稳的方向缓步上升会是一个大趋势。

东滩

东滩更多情况下指位于崇明东部陈家镇的揽海路区域,那里环境美好,聚集着上海另外一个高端别墅群落。虽身为长江隧桥进入崇明的桥头堡，但对东滩的成交数据进行分析,结果并不理想。

价值低估原因

今年前半年属于调控敏感期,东滩产品有受限影响,但价格的下挫却增大了板块价值的被低估。配套不足是目前东滩发展的必然阶段,而认同障碍也影响着东滩价值的实现。

观点

即使在调控中面临成交下挫，但崇明国际生态岛的定位,作为长江隧桥进入崇明的桥头堡,以及东滩优越的生态资源下所必然进行着的规划、发展,都让东滩呈现出应有的价值本色,随着规划的逐步实现,东滩的价值也将进一步提升。

大虹桥

2009年“大虹桥”概念一经提出，便引起市场强烈关注，成为彼时上海楼市的视觉焦点。而时至今日,被称为“大虹桥”的虹桥商务区建设依然在继续，但关注大虹桥的热度却有所降低。但毋庸置疑的是，虹桥商务区建设对于区域的价值提升，依然会在未来得到进一步论证。

价值低估原因

大虹桥尚处于发展初级阶段，而大的空间范畴往往使其效力表现不明显，同时在调控影响下，大虹桥效力暂时性受限。

观点

一旦虹桥商务区全面竣工,将会给上海的所有房地产市场板块带来积极影响,尤其是上海西区的市场板块。“大虹桥”是一个与时俱进的概念,随着其规划与经济发展、城市发展的结合程度更加紧密,大虹桥的区域能级逐渐提升，其辐射范围内的住宅价值也会得到进一步提升。

新江湾

新江湾曾经是上海楼市备受关注的焦点，这里地价和房价不断攀升的态势,曾让市场惊叹。现在的新江湾则显得有些沉默，在调控之当下，新江湾也在经历着一个阶段性的低潮。

价值低估原因

正如一位业内人士所言,上海人要买高端产品,会到佘山。新江湾面临的认知问题是一个根深蒂固的消费习惯问题，同时新江湾在人气、配套,产品同质化方面也遭到质疑。

观点

位于市中心的新江湾,唯一城市绿肺的生态优势和区域开发潜力,才是新江湾价值得以实现的关键。新江湾的稀缺价值,令其不可能在市场中沉沦,而“以时间换空间”则更有可能在新江湾上演。

下半年“价值回暖”可期

地产评论员 冯燕

经历4月份的缓慢复苏和5月份的成交大幅反弹之后,6月楼市在降息等利好信号刺激下,市场出现成交急剧上升趋势。时间进入7月,随着一些房企折扣优惠政策的收窄,部分购房者开始怀疑是否错过了置业窗口期。但对于目前市场而言,追随价值“回暖”才是购房者的置业优选。

担忧错过置业窗口

在某大学读博的张小姐虽然来沪时日已经不短,但一直没有出手买房。随着6月市场的“火热”,其开始担心自己是否错过了“最佳”的买房时机。

对于目前的市场表现,张小姐表达了自己的困惑,“房价会不会再涨？我是不是应该现在就买,再等下去是不是连现在的优惠也没有了？”

正是对于市场面的担心,原本并不急于买房的张小姐还加入了看房团,但对于将想法转变为行动,张小姐似乎也并不坚定。

在目前的市场买方中,和张小姐一样的大有人在。被很多人称之为“回暖”的市场,让购房者开始感觉不“踏实”。但目前所谓的“回暖”,市场理由似乎并不充分。

房价上涨并非“回暖”

6月最后一周，上海商品住宅成交量上扬,成交面积为35.1万平方米,环比上升65%。这个成交量创下了自2010年12月27日-2011年1月2日以来近78周的新高,成交均价25614元/平方米,创下近15周以来的记录。

而国家统计局最新数据显示,2012年6月70大中城市中25城新房价环比上涨,而之前,中国指数研究院数据也显示,2012年6月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为8688元/平方米，环比5月上涨0.05%，结束自2011年9月以来的连续9个月环比下跌态势。

由此,“回暖”说不绝于耳,而部分购房者也开始出现恐慌心理。

对此,同策咨询研究中心总监张宏伟认为,此种现象与高端楼市放量导致区域房地产市场成交结构发生变化，从而推动均价整体上涨有关。同时,部分楼盘降幅收窄也是导致房价整体止跌微涨的原因之一。

但从现阶段的市场表现来看,真正涨价的项目还属于个案现象,且有一定的营销手段因素,而从土地出让金、新开工面积、房企业绩等市场“基本面”指标来判断,目前并非楼盘价格普遍涨价的时机。

相关数据显示,今年上半年,房屋新开工面积92380万平方米，同比下降7.1%;其中住宅新开工面积下降10.7%。全国商品房销售面积39964万平方米，同比下降10.0%;其中住宅销售面积下降11.2%。而上半年全国国有土地使用权出让收入仅11430亿元,同比减少4342亿元,下降了27.5%。

汉宇地产分析人士表示,新开面积的减少将会直接影响今年下半年推盘量,促使各房企对于项目入市会较为谨慎,加之其他因素,预计下半年房价的走势将趋于平稳。

价值才是回暖关键

从数据层面来看,虽然说6月份的成交量出现反弹,但业内人士表示,其更多与房企冲刺半年报有关。7月第一周,上海商品住宅市场成交量又回落至20万平方米以内。

不过也有信息显示,随着市场逐日“回暖”,部分项目的价格正在回升,而楼市近期新推项目去化水平则表现一般。

据21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,6月份至今推盘时间已达1个月,且推盘房源套数在100套以上的公寓项目共计19个，其中首月去化率低于30%的项目共9个,多为地处外环外较偏远区域或报价高于4万元/平方米以上的产品；去化率超70%的两个项目，均具备低总价优势,故一经推出市场反响不错。

专业人士认为，购房者在目前所谓的“回暖”市场中买涨不买跌并不明智,而依据产品价值角度的考量,追从“价值回暖”才能拥有更物有所值的选择。就具体需求而言,现阶段仍然是自住需求最佳的购房时间窗口,在降息、降准等多种因素综合作用下,以首套房置业为主的需求依然有买入机会。

对于改善型需求来讲,在下半年,由于本次降息导致的市场“流动性”的释放或使未来通胀预期增加，作为资产保值的房产,中高端需求在降价为主导的营销动作下也有可能成为下半年成交量攀升的一大特征。