

美兰湖“降低”身段 借力刚需

地产评论员 冯燕

从 2001 年“一城九镇”规划中发端的美兰湖,起点颇高。两年前,曾有人说,“新江湾和美兰湖,已经成为上海楼市的两大王牌,高端和顶端市场看新江湾,中端和中高端市场看美兰湖。”两年之后的今天,新江湾的高端似乎已成事实,而美兰湖在市场中被广泛关注却是因为其刚需产品的热销。

刚需“热土”

近日公布的一份上半年上海楼盘成交面积十强名单中,位于美兰湖的美兰湖中华园成功入围。据了解,目前,美兰湖中华园在售楼盘已经不多,而 90 平方米左右的面积,15000—16000 元 / 平方米的价格,无疑指向人们通常所认知的刚需。

在上海众多板块中,占地仅为 6.8 平方公里的美兰湖板块并不算大,而美兰湖中华园的成绩表现出的是刚需受众对于美兰湖的认可。

在调控后的市场中,宝山和嘉定、浦东成为成交排名靠前的三大区域,原因是“刚需集中”。而在宝山,面积不大的美兰湖对于成交量的贡献也位居前列。

网上房地产显示,6 月,宝山区商品住宅成交为 190682 平方米,其中大场板块成交为 33738 平方米,顾村为 36018 平方米,而罗店板块(美兰湖)则成交 38115 平方米,成交量排名宝山区第一位,占到宝山区成交的近两成。

另据德佑地产市场中心监测数据,截至 6 月 27 日,6 月以来罗店美兰湖板块公寓共成交 213 套,成交面积为 23004 平方米,占全市同价段(单价 15000—25000 元 / 平方

米)公寓成交面积的 8%。

自降身段?

美兰湖刚需集中成交的现象,在业内引出了一些争议。有开发商就曾对笔者戏言美兰湖是“小姐的心,丫鬟的命”,毕竟,在起步之初,美兰湖往往是以“蓝筹高端板块”的身份出现在人们面前的,每每与新江湾相提并论。

在不堵车的时段,开车从市区威海路出发,到达美兰湖的时间大约为 40 分钟。

过罗南新村站不久,在沪太路东侧,汽车转入罗店北欧新镇,这里就是美兰湖板块。就此,沪太路上的嘈杂被留在身后。

无论是在美兰湖大道上,还是在北欧风情街,美兰湖与其他诸多以刚需盘成闻名的区域相比,的确给人完全不同的感受。

这与美兰湖的定位有关。
“从‘一城九镇’的发展之初,美兰湖的定位就比较高端,是具有生态优势、北欧小镇式的低密度住宅区。”中华企业股份有限公司市场部经理戴正芳如是表示。

从供应类型看,美兰湖也具备了中高端区域的特征,尤其是在调控前数年间推出的楼盘,多为美兰金邸别墅、美兰湖别墅、金兰雅墅

等别墅产品。而目前在售的项目以混合产品为主,如香岛原墅、朗诗绿岛、信达郡庭、万科的琥珀臻园和琥珀墅等,公寓的整体供应比例虽有较大增加,但别墅仍占据半壁江山。仅以内在品质而论,部分项目与新江湾的高端住宅绝对有的一拼。近期为市场关注的远洋博堡,在上海更是属于顶级豪宅范畴。

未来稀缺

据德佑地产市场中心监测数据显示,6 月以来,美兰湖板块内别墅成交均价为 23172 元 / 平方米,而公寓成交均价为 16072 元 / 平方米。

有观点认为,美兰湖在调控大环境下能维持不错的成交水平,正体现出这个板块较为突出的性价比。同新江湾等板块相比,美兰湖的价格更易为当前的主力购买人群所接受,而与嘉定新城等主力刚需板块比较,美兰湖的低密度宜居社区特质又得以凸显。

“美兰湖的中高端定位并没有变,只是目前,这种定位更多是靠产品,而非价格来体现的。”一位专业研究人士指出。



在解析美兰湖楼盘纷纷打起“刚需牌”的原因时,戴正芳表示,混合型社区涵盖有刚需产品、改善型大平层,也有独立的别墅。而“对于综合性社区而言,刚需产品更容易导入人口。”

和众多板块一样,美兰湖有其优势,也有其劣势。德佑地产达安花园店经理华强便认为,“圈在 6.8 平方公里内,美兰湖的发展受到制约。”

此外,数据显示,目前美兰湖板块的库存量并不低,今年以来(截至 6 月 27 日)罗店美兰湖板块商品住房供应面积为 12.71 万平方米,合计套数为 963 套,存量为 24.36 万平方米。

但戴正芳也告诉笔者,“目前美兰湖板块的土地已经开发殆尽,除了远洋博堡附近还有一块低密度用地,已经没有更多土地。”

没有更多土地,也就意味着目前的产品供应将成为美兰湖“最后的晚餐”,也就意味着美兰湖以整体环境、便捷轨交、居住舒适度、低密度为卖点的刚需房源也所剩不多。

◎热盘现场

信达郡庭 公寓是楼盘的补充产品

■成交主力户型
93、124 平方米三房,69、74 平方米两房

搭乘轨道交通 7 号线从岚皋路站前往美兰湖,抵达美兰湖站大约用时 35 分钟。出站后经过与世纪联华相连的一条通道,出世纪联华即可看到信达郡庭的多层洋房。

在售楼处现场,工作人员表示,“我们的产品有一个最优势的地方就是地理位置,距离 7 号线美兰湖站只有 200 米,商业配套方面就是世纪联华大卖场,地理位置是整个板块内最佳的,而且不靠着沪太路,所以可以‘静近同享’。”

作为公寓和叠墅的混合型社区,信达郡庭体量并不大,而信达郡庭总经理裴蕾也告诉笔者,“公寓是楼盘的补充产品,信达郡庭主推的还是叠墅,面积在 200 平方米左右,针对刚改型客户。”

据了解,从现有的销售状况来看,信达郡庭首推别墅套数比较少,公寓多一点,但去化速度基本持平。而毋庸置疑的是,对于很多刚需购房者而言,信达郡庭的部分小户型公寓产品颇有优势。

中华园铂境 公寓房源所剩不多

■成交主力户型
90 平方米两房

美兰湖中华园现已进入现房销售阶段,90 平方米左右的两房,配合15000—16000 元 / 平方米的价格,使美兰湖中华园的销售一直处于非常理想的状态。

小区绿化、景观秉承美兰湖的生态优势,虽然楼盘距离轨道交通较远,步行大约需要 15 到 20 分钟的时间,但据一位工作人员表示,社区有巴士和轨交站点短途接驳,可使整个路程控制在 5 分钟以内。

美兰湖中华园的另外一个优势是其规划的近 6000 平方米的会所,其中室内泳池、羽毛球场、健身房、跳操房等运动会所设施已经对外开放。

从美兰湖中华园出来是抚远路,对面便是高尔夫生态区。沿着抚远路往南,至美诺路向西,就进入了美兰湖的文教区。

中华企业股份有限公司市场部经理戴正芳告诉笔者,目前项目所剩房源并不多,之后中华企业在美兰湖推出的项目为 180—210 平方米和 250—300 平方米的大平层。

远洋七号 后续推出产品为精装修

■成交主力户型
90—105 平方米两房,105 平方米三房

从罗芬路至美兰湖大道,之后向东大约 100 米左右,就到了远洋七号的销售展示中心。远洋 7 号是目前美兰湖板块的主力在售项目。

“从 7 号线美兰湖站步行至小区只有 200 米左右。”一位工作人员告诉笔者。而且这样的路径可以选择从世纪联华直接穿行,或有一条小路直达社区。

虽然是工作日,但现场看房子的购房者颇多,两位购房者认真地看着沙盘,经询问后笔者得知,原来一位已经购买了远洋七号,“这次是特意带朋友过来看看。”

对于刚需最为敏感的价格,远洋 7 号营销总监潘斯佳向笔者表示,“2009 年,远洋 7 号旁边的一个楼盘毛坯房价价高达 20000 元 / 平方米,目前远洋 7 号的售价仅为 15500—16000 元 / 平方米,几乎是贴着地价在卖。”据了解,目前一期所剩房源也已不多,二期推出的产品为精装修房。

