

揭秘美兰湖、顾村三大差异 宝山宜居区域花落谁家？

驱车前往罗店北欧新镇,从沪太路往北,首先出现的“绿色”并非美兰湖,而是林木繁茂的顾村公园。过顾村公园继续向前,大约十分钟车程即可到达罗店美兰湖。而这个距离更准确说有 9 公里,而用轨交来表述,则要从顾村公园站,经刘行站、潘广路站、罗南新村站,最终达到美兰湖站。同一区域,距离不算太远,加上公园和湖水对于区域的营造,对于美兰湖和顾村之间的比较自然而必然。

地产评论员 冯燕

产品不同 谁更刚需？

从目前的项目情况来看,适合刚需的楼盘美兰湖板块有美兰湖中华园、远洋七号、信达郡庭等在售,而反观顾村,则相对单一,住宅产品中唯保利的产品独撑大局。

“顾村板块目前为大体量的单体开发。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍如是表示。数据也有相应显示,在 6 月份的成交中,顾村板块保利叶城的成交占比 9 成以上。而其推出的户型中的 85—120 平方米两房无疑为刚需之选。

据德佑地产市场中心监测数据显示,2012 年上半年(截止到 6 月 27 日)罗店美兰湖板块成交面积为 11.12 万平方米,成交均价为 18126 元/平方米;而顾村板块成交面积为 12.95 万平米,成交均价为 18131 元/平米。也就是说从成交量、成交价格来看,似乎两个板块相差不大。但从不同产品入手,便发现,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。9 公里外的美兰湖公寓产品价格略低。

但并非这样美兰湖就变身“更刚需”,和顾村板块众所周知的刚需性质不同,同策咨询研究中心分析师认为,今年一季度由于板块内的美兰湖中华园推出了小户型公寓产品,大幅拉低了板块的住宅均价,罗店板块才越来越多地进入了首次置业者的视线。但在宝山区内,罗店板块由于北欧新镇规划,产品设计相对高端,因此美兰湖之前具有地理区位较远,但价格相对较高的特征。

但值得注意的是,在顾村板块,无论是保利叶语还是保利叶上海均为公寓和别墅的混合社区,目前保利叶语除了主推两房和 125—130 平方米的三房,还有 230—275 平方米的联排。上海保利地产公司营销中心负责人孟涛称,“保利项目中首改的产品设置为 70%,首置为 30%,以此配比来迎合市场需求。”

定位不同 谁更宜居？

美兰湖板块拥有一汪幽静的湖水,还有约一半的区域被规划成高尔夫生态区域;而顾村板块受到众多购房者熟识,最大的原因之一在于板块内拥有相当于三个世纪公园大的顾村公园。这些生态资源到底令哪一个板块更有宜居优势?

“作为世纪初‘一城九镇’之一,美兰湖自发展之初就确定了一条整体规划、低密度的舒适宜居发展之路。”在中华企业市场部经理戴正芳看来,“美兰湖无疑更具优势。”

而孟涛则认为,“美兰湖板块是各个品牌开发商着力打造的一个具有生态性的国际社区概念板块,但整个顾村板块由于亚洲最大的生态公园顾村公园的规划和实施,为整个板块注入了较为核心的公园住宅的竞



争力。而从区位上来讲,顾村板块无疑离市中心更近。”

顾村公园作为市中心板块的自然延伸,与美兰湖的定位迥然不同。“顾村板块早期的房地产多以动迁社区为主,目前,其也是宝山最大的动迁房基地。”一位业内人士如是称,“但自 2008 年前后在保利等品牌开发企业的带动下,区域市政面貌快速得以改善。”

对于哪一个更好的答案并不容易得出,而美兰湖和顾村板块本身定位的不同,使这个答案更具复杂性。正如远洋 7 号营销总监潘斯佳所言,顾村和美兰湖一直都是宝山板块的传统热销板块,可能相比于美兰湖,顾村的距离优势更明显,但美兰湖的区域特性就是在一张白纸上做规划。如果说,顾村的购房者是居住在公园旁边,而美兰湖的购房者则是居住在公园里面。

发展模式不同 谁更有潜力？

罗店板块除了有湖水,还包括上海市区唯一的 36 洞国际 PGA 比赛标准高尔夫球场、超五星级标准的皇冠假日酒店、国际会议中心。另有奥特莱斯购物中心和 1.2 万平方公里的北欧风情街区、幼儿园、医院等。即使之前人们感叹于美兰湖之远时,也不会否定了美兰湖的美。

美兰湖板块“先环境后配套、先自然后人居”的独特开发模式,完善的配套设施,吸引了一大批有实力的开发商进入。

但在德佑地产达安花园店经理华强看来,“罗店板块居住舒适度的优势无可替代,但位于 1 号线富锦路和 7 号线美兰湖站之间,6.8 平方公里的面积,使美兰湖板块区域拓展不足。”

目前,板块内的配套也并非足够健全,用华强的说法就是,“买东西要去世纪联华,找菜场要到罗店、罗南老镇上。”但他同时认为这种商业的缺乏,配套的不到位会在未来得到很好的解决。

相比罗店板块依托于美兰湖的整体规划,顾村板块的发展之初并非一张白纸。对于顾村板块,宋会雍认为其存在“投入集中度缺乏,散点布局”等问题,但板块的成长性、后续的发展,以及人口的导入可以弥补缺陷。

相关资料显示,顾村板块是宝山新城重要的战略发展区,与淞宝和杨行两个区域共同组成宝山区新城市发展轴,是被着力打造 of 集中居住区。

对此,宋会雍认为,“如果说美兰湖是罗店的发展核心的话,顾村公园对于顾村板块的发展则是锦上添花。”而华强则表示,从近期配套来看,樱花节带来的人流量、绿地广场的推出、易初莲花超市开业、华山医院等配套的完善都会使顾村更早成熟起来。“对于未来的发展,也许美兰湖时间会晚一点,而顾村产品层次可能要低一些。”

◎顾村板块现状

供应高峰已过



孟涛
上海保利地产公司
营销中心负责人

顾村板块是宝山区政府着力打造的生态板块,自 2008 年各项目进行销售以后,顾村板块的客层不断被刷新,板块的格局也被打破,随着华山医院、正大广场等重量级的配套不断规划实施,板块的价值也在不断的体现。顾村板块当中的集中供应为 70—90 平方米的首置产品,以及 120 平方米左右的首改产品,不是新政调控的主要对象,新政对板块的影响有限。

从供应状况上来看,顾村板块集中供应应该是出现在 2009 年—2010 年,其实从今年的情况来看,真正具有供应能力的在顾村板块也只有保利叶语一个项目,在限购政策不断的深化下,需求的数量也在逐年递减。板块的整个供求关系还是比较平衡的。

保利叶语在整体的规划设计上,是公寓围合别墅的设计,能够让公寓产品更多的实现直面观赏公园;从园林设计上讲,保利秉承着公园住宅的概念,运用泛公园的园林设计,遵循让每个业主进门是公园,出门也是公园的准则。在户型设计上也是贴合着整个板块的定位,以首置、首改的产品为主,由于保利品牌和项目规划相对在板块中比较高端,因此项目将首改的产品设置为 70%,首置 30%的配比来迎合市场的需求。