

规划优势聚集

2012年上半年,以价换量成为市场主流。无论是刚需还是高端,均以价格的优惠促成热销。但有分析称,从价格未来趋势角度来看,房价持续下跌的动力正在逐步消失。当前房企的降价行为已经接近“市场底”,那么对于楼盘而言,热销是否只有降价一条路?作为楼盘先天优势的板块价值能否成为破题之选?

地产评论员 冯燕



当单一的降价无法打动更多购房者,土地本身所具备的规划优势所形成的板块价值,成为购房者判定和选择的决定性因素。

规划支撑新城成交

9月以来,成交量前四的板块分别为嘉定主城区、浦东周康、闵行浦江以及浦东航头板块。而截至目前,2012年度上海楼市成交排行前十位的板块中,嘉定主城区依然位居第一,而且前十名中,嘉定区入围的板块还有南翔和安亭汽车城板块,总计有三个板块入榜。

虽然嘉定新城成交量较大主要是由于该区域前些年是土地成交的集中区域,去年以来的推盘量居高不下所致。但土地成交的集中正是由于嘉定新城在上海发展中的整体规划和定位。

嘉定新城是未来嘉定全区的政治、经济、文化中心,是上海郊区城市化发展的主要载体,也是上海服务和联动长三角城市群的主要载体。整个新城由核心区域和若干功能小区组成,未来嘉定新城将建设成中高档居住、新兴商业商务的集聚地,上海国际体育竞技、汽车文化和观光的配套服务地。

德佑地产研究中心主任陆骑麟表示,在目前刚需逐渐成为市场主力的情况下,面临较大价格调整压力的嘉定主城区板块在下半年仍将是市场成交的主力区域之一。此外,作为嘉定新城两翼的南翔和安亭板块同样也值得关注。

一位开发商人士表示,“嘉定板块的规划是十分值得期待的,但由于前期价格被市场拉升得过高,现在趋于理性,整体而言属于一个价格和价值匹配的状态。”

未来,诸多利好规划随着时间推移逐步被

贯彻落实、各类配套进入快速提升通道后,对于整个嘉定后续价值无疑会起到刺激作用,甚至汉宇地产董事长施宏毅就曾表示,“在调控结束后,嘉定区域内房价将呈现出稳步上涨势头。”

除了嘉定新城,青浦新城表现也颇为突出。从“十一五”的规划新城,到“十二五”重点建设新城,青浦新城的建设有目共睹。现在规划中的轨道交通17号线,将在青浦新城设置6个站点,规划2013年建成通车,而这无疑令更多人青睐青浦新城,新城忆华里、富力桃园在2012年都有不错的销量。

利好造就板块潜力

提到今年没有降价却保持了较好成交表现的板块,浦江镇板块无疑是其中之一。

据了解,位于浦江镇板块的某楼盘近期销售价格一直稳定在2.4-2.5万元/平方米,和首批推盘时的2.3-2.4万元相比甚至有所上涨。从4月至9月已累计销售559套,平均每月超过100套。虽然没有降价,但销量十分可观。

近期,上海“十二五”规划建设的重点区域“前滩”规划获批,上海将用三到五年时间,把“前滩”打造成新的世界级中央商务区——“新陆家嘴”。但前滩规划中的住宅比例相对较少,无法满足未来在此工作人员的需求,因此与前滩相距不远、住宅体量较大的浦江板块迎来了楼市发展的良机。

在浦东,森兰国际社区的仁恒森兰雅苑销售始终保持前列。数据显示,2012年上半年,均价3万元/平方米以上的豪宅销售中,其取得成交量138套的业绩。

仁恒森兰雅苑的表现离不开其区域定位和规划。在上海“十二五规划”中,森兰外高桥板块的发展规划备受瞩目。随着外高桥森兰国

际社区配套及周边地区的进一步发展,一个城市副中心的格局已日渐显现。

发展规划已步入建设落实阶段或者具有较好发展前景的板块,无疑在未来更具发展潜力,也就是板块具有较高的成长性。从目前的市场环境来看,降价依然是区域成交活跃的首要因素。但从市场发展常态来考虑,楼盘板块的发展规划、配套建设等始终是影响板块整体发展前景及板块价值的决定因素。

合理降价赢得市场

是否具有板块优势即可“高枕无忧”,陆骑麟表示,即使拥有板块优势,想要改变目前“金九不金”的情况,开发商合理的定价依然是最重要的因素。

在市场热度较高的6、7月份,部分区域出现了涨价仍热销的行情,但是目前的需求情况和政策环境都出现了较大的改变,中高端需求经过前几个月的大幅释放后已渐渐归于沉寂,对价格较为敏感的刚需成为市场主力。而房贷优惠的实际收紧,和限购执行的加强也使得涨价仍热销的行情难以重现。

以滨江板块为例,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。而在目前的市场环境下,滨江带的市场成交却始终成为楼市焦点。

新鸿基滨江凯旋门和绿地海珀旭辉,滨江带两大项目的高成交,使其即使处于持续限购市场环境下,也屡屡登上成交排行,而这与两大项目在特定市场环境下所进行的合理定价不无关系。

“以全市量价成交的均值划分,成交处于前列的多个板块皆是表现优于同期整体市场表现的,其优异的交投表现即在于供应的充足及价格合理。”21世纪不动产上海区域分析师罗寅申如是表示。

机构看市

21世纪不动产：关注规划辐射板块

前滩概念包含了闵行浦江、浦东世博及三林板块;大虹桥区域则因为不同区域、不同物业类型受大虹桥规划影响各有不同,区域受益空间及可增值幅度较大;迪士尼概念则关注川沙板块。

这些都属于大型规划,未来所产出的板块价值巨大;同时,其市场持续性的关注度高;另外,该些规划辐射部分的新兴板块价值起点较低,未来可提升空间则较大。

汉宇地产：轨交利好区域成交

嘉定区是上海楼市楼盘最集中的板块之一。轨交11号线沿线的嘉定新城及南翔板块目前有超过30个楼盘在售,并且一般的刚需盘价格都在1.5-1.6万元/平方米左右,户型也主要以80-90平方米两房以及100多平米的3房为主,适合刚需置业。

大宁板块是上海最早受益轨交的板块,目前有3-4个主力楼盘在售,房价在3.2-3.6万元/平方米左右,比较适合改善型人群。