



财富板块凸显



新生力量推动楼市破冰

近日,成交表现不俗的浦江板块成为市场焦点,探究根本,与前滩规划正式获批关系密切。前滩规划对于浦江板块的辐射,令其价格不跌反升,成交依然突出。而正是如浦江镇板块这样的新兴力量,使楼市具备了持续发展的动力。

规划宏大 浦江板块先声夺人

板块	楼盘	成交均价(元/平米)
浦江 板块	保利茉莉名邸	22790
	新浦江城	21590
	新浦江城(一期)	18691
	浦江坤庭	16554
	一品漫城三期	26626

(数据来源:21世纪不动产)

日前,上海市政府正式对外发布了《黄浦江两岸地区发展“十二五”规划》,前滩被纳入上海整个黄浦江两岸地区发展的重点区域之一。在前滩强大的外溢与外扩中,浦江镇等板块作为距离前滩最近的区域,势必会成为前滩发展辐射的第一圈层,成为首先获益的板

块。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。其中浦江板块目前有保利茉莉名邸、新浦江城、浦江坤庭等性价比较高的楼盘在售,前滩的规划使其直接受益。

近日,上海世博会配套工程浦江世博家园的最后一个项目,也是世博家园最大的综合配套设施工程——浦江城市生活广场项目开工建设。汉字地产人士表示,商服配套一直是浦江镇的发展软肋,大型城市综合体浦江城市广场的建设将成为区域楼市的一大利好。

置业对话



林磊
宁兴房产集团
董事

1、哪类楼盘最具市场竞争力?

进入9月份以来,市场活跃度明显增加,但是成交情况较好的项目,仍然集中在中小户型的刚需产品。较高的性价比、成熟的配套、便捷的交通成为购房者选房的几个主要参考指标。我相信,今年后面几个月在目前的房地产政策调控下,成交量和价格都不会发生根本性的变化。在市场情况基本稳定的情况下,定位准确的产品依然能在合理的价格段平稳成交。



林粤
盛天机构
策划经理

2、如何判断楼盘价格的高低?

今年前三季度,上海楼市由于总体成交量比较萎靡,整体走势不明朗。反而是局部板块的标志性楼盘的降价,带动本板块价格走势,影响相邻板块的一二手房走势。现阶段,改善型购房者可能还会保持观望,但是首置的刚需购房者应当会对两房和小三房比较感兴趣。建议购房者现在可以参考下自己所在区域2009年至2010年土地拍卖时的楼价,再对比下目前一手房和二手房的售价,价格是高低就一目了然了。



李伟文
金地艺华年
总经理助理

3、刚需购房侧重哪几方面?

下半年走俏的产品依然会以刚需产品为主,而刚需产品中最受欢迎的还是占据低总价和便利交通优势的楼盘。眼下,受限于政策,改善型需求被抑制,高端住宅市场行情显然很难转好,因此刚需自然占据了市场主力。对于刚需购房来说,户型无疑是选择房源的出发点,但最终的落脚点还是会回到总价和交通方面,并延伸至商业、教育等配套方面。

交通给力 航头成刚改必选

在浦东,航头也越来越成为刚改客户的必选项。

从9月9日-16日的周市场成交情况来看,最为吸引眼球的是位于航头的长泰东郊御园,其成交76套,成交面积达到1.4万平方米,单一项目成交量占全市别墅市场的比例超过5成。该项

板块	楼盘	成交均价(元/平米)
航头 板块	长泰东郊御园	21815
	南郊中华园三期	21167
	海洲桃花园	13535
	华年艺庭	21028
	长达新村三期	13052

(数据来源:同策咨询)

目于9月8日已经加推,推出2种类型联排别墅,每户赠送面积约140平方米,还有预存10万立减100万优惠。

长泰东郊御园的热销与其优惠有关,但不可否认的是,航头的板块特质也让项目本身极具吸引力。南北大动脉杨高南路(林海公路)的贯通让航头与

两大中心紧密相连,而随着2012年通车的轨道16号线及“十二五”规划中的18号线按部就班地建设,其位置的优越性进一步显现。

由此,航头热销的不仅有长泰东郊御园,作为新盘的金地艺华年一经推出,也吸引到足够的市场注意力。

轨交发展 金山新城突围市场

金山区以往因为交通不便,一直处于全市房价的洼地,当地的楼盘一般都以万元以下的低价作为卖点,不过依然吸引力一般,而轨交22号线的试运行无疑将打破金山的被动局面。

上海市区至金山的轨交22号线途经金山区、松江区、闵行区 and 徐汇区,至

板块	楼盘	成交均价(元/平米)
金山 新城 板块	蔚蓝领海	9786
	涌金商业广场	10283
	金域蔚蓝家园	9951
	绿地金山名邸	9262
	龙湾华庭	9892

(数据来源:同策咨询)

上海南站,预计2012年10月正式运行。正是在9月5日,位于金山枫泾板块的格兰华庭当日成交59套,成交面积7842平方米。受22号线轨交利好消息影响,其当日成交套数和成交面积均位居第一。

上海搜房数据监控中心分析师汤

正魏表示,随着22号线的即将开通,从金山新城到中心城区的最快时间有望缩短至半个小时,一举改善出行不畅的现状,再结合其它区域难以比拟的房价优势,金山有可能瞬间成为众多购房者,尤其是刚需购房者最为青睐的地区之一。