



完备配套吸引城市居住生态外扩 新兴城市居住区成置业焦点

调控之下,购房者需求回归理性,刚需价值体系形成。在市中心选择越来越少的情况之下,对于产品的综合考量,使一些虽然处于非核心区域但却发展成熟的城市居住区成为刚需选择要点。而这样的城市居住区的形成以及对于购房者的满足,也实现着上海居住的升级。

地产评论员 冯燕



多元交通 缩短都市生活半径

“轨交 11 号线增设的花园站就在中建溪岸澜庭,而且我从市区开车到这里也非常方便,时间不过半小时。”购房者张先生对于自己选择中建溪岸澜庭显得很有信心。

位于南翔的中建溪岸澜庭不仅具有轨交优势,社区附近沪嘉、嘉闵两大高架由此经过,多元的交通使本就离市中心不远的项目受到更多刚需青睐。

德佑地产数据显示,上周全市成交量重回高位。排名首位的就是位于南翔的中建溪岸澜庭。中建溪岸澜庭于前周周末推盘,上周一举售出 162 套房源,位居全市首位。这一项目单价不足 1.6 万元 / 平方米,且包含大量 80-90 平方米之间的房源,在南翔板块占据明显的价格优势。而从购房者看来,交通的便捷也是吸引有着实际居住需求的刚需的重要因素。

天地兴业(中国)地产营销代理机构董事总经理邱振海曾表示,轨道交通的优势在于可以减少时间成本,“老百姓买房居住、工作、生活,更要看的是时间的距离”。

一位颇有经验的地产营销人员曾告诉笔者,“如果项目所在位置能让业主的上班时间在 1 小时之内的话,会得到很多白领的青睐。”

对于距离市区较远的板块来说,轨交的支持确实打破了空间距离的瓶颈。但有些楼盘虽然标注有轨交,但项目实际距离轨交站点距离颇远,且短时间内未有公交配套;有些项目位于大量商品房建造区域,道路交通却非常单一,致使入住增多时,堵车成为家常便饭……

于是,对购房者而言,真实的便利交通才是日后正常生活的保证。由此,具有交通优势的新兴城市居住区开始脱颖而出。

另一位购买了中建溪岸澜庭的女士就直言,单条地铁线路,单站点已经不能吸引她的注意。“万一将来换工作,生活半径将得不到保障”。

在调控持续影响之下,购房者的理性价值体系逐渐形成,如南翔菁英湖社区一样有着多条交通线路交汇的城市居住区,目前已经成为购房者关注的焦点。

完备配套 创造区域生活主场

一位业内人士表示,在上海早期的房地产开发中,市中心住宅产品的开发往往依靠城市已有的生活配套。之后,随着新城的发展,一些远郊区域开始出现先有住宅,配套后续开发的状况,由此也有了一些“睡城”的出现。

而随着外环外一些区域的发展,乃至形成成熟的城市居住区形态,其所拥有的生活配套给上海带来了新的居住趋势。

对于距离市中心较远的外环外、郊外环等区域,规划的重要性显得尤为突出。整体区域发展规划、社区生活配套规划都对购房者未来的生活品质造成极大的影响。而除了多元便捷的交通,城市居住区能带给购房者的便利还有很多,其中生活配套的成熟无疑是人们在市中心之外区域置业时的决定性力量。

在房企最困难的去年下半年,外高桥板块的仁恒森兰雅苑,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,其也取得成交量 138 套的业绩。而从今年 1 月-11 月的成交金额来看,同样位于外高桥板块的新城碧翠阁入成交 20 强。

产品的好表现得益外高桥板块的定位和规划。目前,外高桥保税区已形成以国际贸易、国际物流、先进制造业为主的三大产业,进出口额达到了 660 亿美元,占全上海进出口额近 30%。随着外高桥森兰板块配套的进一步发展,一个城市副中心的格局已日渐显现。

而对于南翔而言,目前该板块已形成相当规模的商业配套。更令市场期待的是,规划中的轨交 11 号线花园站还将建成地铁上盖的超级国际商业旗舰塔伯曼(Taub-man)。这一巨型商业引擎,对于板块乃至区

域的发展成熟都将形成有力支撑。

“与之前单纯随着地铁沿线寻找低价房源不同,目前,更多刚需青睐拥有相当生活配套的居住产品,毕竟自住所需的生活便利是一座睡城所不能解决的。”锦和投资集团品牌总监沙立松如是称。

宜居基因 升级刚需居住方式

汽车过轨交罗南新村站不久,在沪太路东侧,便可转入美兰湖北欧新镇,这里就是罗店美兰湖板块。就此,沪太路上的嘈杂被留在身后。

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。正如远洋 7 号营销总监潘斯佳所言,“美兰湖的购房者是居住在公园里”。

这样的生态优势无疑是美兰湖在调控持续的 2012 年赢得销售佳绩的因素之一。其中,无论是美兰湖中华园还是远洋七号都业绩不俗。同样,中建溪岸澜庭毗邻菁英湖所拥有的环境优势,也令其受益匪浅。

无论是南翔、美兰湖,抑或外高桥,可以称之为新兴城市居住区的板块,均有着自然环境的优势。

沙立松表示,调控使购房者更加理性。对于环境的要求显示出购房者对于更好生活方式的追求,而城市居住区提供的产品正符合了这样的需求,由此成为成交热点区域。

除了环境的先天优势,城市居住区的产品往往为吸引购房者,对于产品户型等后天特质的打造也显示出对于更好生活方式的追求。

中建溪岸澜庭以功能主义高得房率设计的户型打动购房者,大面宽、大尺度,独创设计令中间套也可做到南北通透。

而在中华企业市场部经理戴正芳看来,美兰湖中华园目前正在售的铂漫岛中心大户型,四周环河,位于小区中心楼王位置,附赠面积可观,部分一楼送相同面积地下庭院。对于刚改客群的吸纳也在情理之中。

上海中凯房地产开发管理有限公司董事长许仰东在微博中表示,“上海:内环房看户型,中环房看环境,外环房看配套。”而非核心区域的城市居住区对于户型、环境、配套的满足,显示其在目前的环境下强大的市场影响力。

◎链接

定义城市居住区

一般称居住区,泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指被城市干道或自然分界线所围合,并与居住人口规模(30000—50000 人)相对应,配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

城市居住区标准——

■居住区公共服务设施

包括:教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用和行政管理及其他八类设施。

■居住区内绿地

包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地,其中包括了满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地。