

买远郊房子就是买未来,除了低价,理性购房者更关注“未来要多长?”“发展潜力有多大?”——

四大低估板块能否3年补涨

□地产评论员 孟子琼 陈程

价差3年后抹平?

目前来看,临港新城、奉贤南桥、青浦华新、美兰湖这四大新兴板块的价值正在被低估。

以临港新城为例,港城滴水湖馨苑的均价在12500元/平方米左右。而在较为成熟的浦江镇,浦江华侨城的均价已经达到了27000元/平方米。

如此巨大的价差凸显了上述四大板块的投资潜力。对比在新一轮城镇化建设中的前景,其价值和价格显示出了比较明显的差距。相信随着城镇化的进一步发展,上述区域的价值和价格将实现匹配。

这个发展的时间有多长?业内人士认为,虽然这四大新兴城镇的起步较晚,但未来三年内都有能够刺激区域内楼市的直接利好,如金海路越江工程的启动、洋山深水港的逐步落成等。虽然不能保证完全抹平这四大板块与成熟新城之间的价差,但未来3年内,上述板块的发展速度将是非常惊人的。

开发商忙加推

伴随着四大热点板块的发展,区域内的住宅市场交投活跃。前有银河丽湾,恒文星尚湾等楼盘的热销,后有房企的加速拿地 and 扩张。根据搜房数据中心数据显示,仅今年第一季度,四大热点城镇就出让居住用地6幅。供应面积超过18万平方米。搜房网数据中心分析师认为,未来四大热点城镇内的房地产市场将呈现出规模化供应的趋势。

而早前房企在这四大热点板块的布局动作,则为这些区域的房地产市场提供了充足且具有品质的住宅项目。需求引导了市场,由于这些区域购房者客群导入以刚需型购房者 and 改善型置业居多,也导致了这些区域内在售或即将开盘的项目以刚需户型 and 改善型户型为主。

例如现在美兰湖区域在售 or 即将开盘的有兰湖美域、美



孙华良
易居中国大上海区执行总经理



张宏伟
同策咨询研究中心总监



陆骑麟
德佑地产研究主任



王巍立
同策咨询研究中心总监

看南桥配套 开发高端人居生逢其时

居住在中心城区还是居住在卫星城镇,这是一个难以取舍的问题。

上海新一代卫星城镇的职能是多样的,采用先进的交通系统与中心城区取得便捷联系,将市区郁积的压力疏导为郊区成长的动力。正是在这样的背景下,南桥新城被列为“十二五”期间重点推进建设的三座新城之一,也是上海市第一批低碳发展的实践区试点之一。尽管起步晚,但其规划起点之高却是其它新城无法比拟的。

更重要的是,未来虹梅南路越江隧道和轨交5号线、8号线的延伸段通车后,将成为南桥新城与中心城区连接的便捷快速通道。这些紧锣密鼓的交通建设使得南桥新城的发展迈入了“超车道”,也使南桥新城的板块价值得到迅速“爆发”。

目前南桥新城房地产市场可谓大牌云集,品牌开发商相继拿地开发建设多个居住社区和商业中心,其中最为亮点的项目要数去年以破5亿总销金额取得奉贤销冠的银河丽湾。作为南桥首个集奢华酒店、品质住宅、豪华酒店式公寓、顶级综合商业为一体的30万平方米超大型城市综合体,受到市场的高度关注和追捧。

看临港政策 产业新城可期

就具体市场而言,临港新城“双特”政策将缓解目前商办供大于求现象,住宅市场将重获市场投资热情。目前,该区域内一手商品住宅房价格在10000元/平方米左右,在短期内或许还会有新一轮的市场炒作与投资热潮。对于开发商来讲,临港新城或将再次成为上海市最佳的拿地、投资目的地之一。

值得注意的是,临港新城面临短期内的市场炒作与开发企业新一轮拿地布局市场的机会,房价也会面临炒作与上涨的压力;其次,大规模的“

造城”也有可能导致“空城”现象。政府在做临港新城“双特”政策调整之前应该充分考虑到政策的出台与房地产市场调控的关系,做到产业先行,切实做到“产城融合”;维系市场健康稳定发展,防止市场过热的现象,最终形成临港产业新城。

看华新潜力 大虹桥唯一房价洼地

目前大虹桥涵盖和直接辐射的区域中,长宁区的虹桥、古北,青浦区的赵巷、徐泾、华漕,等区域都是目前较为活跃的板块。

但是,同为大虹桥辐射的区域,华新镇却一直处于房价洼地之中。长远看来,预计未来华新镇的市场价值将不断提升。

值得注意的是,过度的炒作概念会短期透支价值的上升空间。目前,在楼市现状受到严厉调控的情况下,虽然这样的可能性不高,但还需警惕。

看美兰湖规划 板块价值还能上扬

美兰湖作为上海重点开发的“一城九镇”中的重点区域,其定位为高端、低密度的北欧新镇住区。随着国际性高尔夫赛事的举行,相信会使区域整体形象得到提升,区域竞争力加强。

目前,对于普通、基础生活要求而言,美兰湖身处郊外环的问题已不再是瓶颈,开车从市中心到美兰湖,时间也仅有40分钟左右,轨道交通7号线开通后,使得整个美兰湖板块的价值逐步凸显。但是还需进一步完善,若能开通大型客车专用通道,定会减缓交通冲突,加快通行速度。相信随着配套和交通的延伸,板块价值就能被挖掘出来,所以对于美兰湖来说,未来价值的拉升空间依然非常大。

早前,美兰湖的入住率并不高,随着刚需产品的增多,加上低密度宜居社区的特质,致使很多购房者有意置业于此。

兰湖铂珏公馆等。青浦华新区域内有虹桥宝龙城恒文星尚湾等项目在售。奉贤南桥供应相对弱势,其中同盛南桥花园已经售罄,剩下银河丽湾等项目。临港新城目前有临港滴水湖馨苑临港海滨国际花园以及临港泥城苑等。开发商的加速布局,为未来这四大热点板块的房地产市场提供了发展潜力。

购房者冷思考

置业四大热点城镇也需要冷静思考,并非四大板块内的所有住宅都具有价值潜力。

首先,只选对的。例如,临港新城规划中,临港新城适合居住的区域集中在规划区中心位置,而住宅区外围则是高新产业相对集中的区域,不管是自住还是投资的价值都相对较低。

其次,注重品牌和品质。在四大热点区域中,不乏大型品牌房企的楼盘项目。品牌房企相对经验丰富,产品更加成熟。在选择的时候也可以进行考虑。另外在楼盘品质方面,应该多关注相关信息,多询问同类购房者,实地考察。

最后,及时入手。如果选择了合适的住宅,应该及时入手。政策层面讲,刚需置业已经得到了很大程度的政策支持,而合理的改善型置业也是政策支持的范围,过多犹豫没有必要。犹豫的结果,可能还会面临着这些区域房价上涨的风险。

据了解闵行与徐汇交界板块的改善型置业客户表示,购置该区域二房的总价可以在银河丽湾买到四房的大平层,更有不少市区客户预见,宝山“生态+轨交”的红利效应将会在南桥新城再次上演;其超高性价比和居住附加值,令众多奉贤南桥及其周边区域的市区客户积极出手入市。

楼盘速递

板块	项目	主力户型	核心卖点
浦东临港 奉贤南桥	港城滴水湖馨苑	2居室 88 平方米 2居室 86 平方米	总价低、周边景色优美、生态宜居
	禹州城市广场	商业综合体	旗舰城市综合体、生活便利,不限购不限贷
	银河丽湾	2居室 180 平方米、 3居室 168 平方米	由银基发展投资,戴德梁行为物业管理的端住宅
	卓越世纪中心	开间 58 平方米、 开间 54 平方米	南桥新城核心位置,性价比,不限购、不限贷

板块	项目	主力户型	核心卖点
宝山美兰湖	中华园铂珏公馆	4居室 300 平方米 4居室 250 平方米	美兰湖中华园 2 期,精装交付,北上海最高端标准
	信达郡庭	别墅 199 平方米 3居室 121 平方米	美兰湖首个湖景社区,交通便利,容积率低
	虹桥宝龙城	2居室 88 平方米 3居室 124 平方米	住宅将配套大型城市综合体面市,商业潜力巨大
青浦华新	西郊半岛名苑	3居室 90 平方米 3居室 105 平方米	海派民生社区典范,追求低碳环保的高品质生活
	恒文星尚湾	3居室 136 平方米 2居室 85 平方米	户型在板块内较为稀缺,较低的均价带来较高性价比