

城镇化利好加速释放,迅速崛起的新兴板块备受关注——

远郊楼市,谁还在被低估?

过去十年,上海购房者对新兴城镇的置业热情可谓高涨,从松江新城到嘉定新城,大量的新房不乏买主,虽然很多房子由于配套缺乏入住率偏低,但随着价格的惊人涨幅,投资者获利不菲。而当下楼市,还能放心进行“价值抄底”的,是哪些政策利好清晰、价格洼地明显的板块?

□地产评论员 孟子諒

► 新兴城镇楼市“冷热不均”

浦江镇发展到今天,人气超高并后劲十足,而朱家角新镇空有“宜居”概念,却叫好不叫座,正是新兴城镇楼市人气分化的典型样本。

新兴城镇的发展道路,并不平坦。

以浦江镇为例,受后世博概念和浦东前滩开发的影响,浦江镇的建设一经启动便吸引了全上海的目光,发展到今天,依然后劲十足。而与之相对的朱家角新城,虽然开发伊始便打出了“宜居”、“文化”的招牌,但现在来看,对该区域的关注却正在下降。

对于久居闹市的置业者来说,新城的优势是明显的:得天独厚的自然环境、远离市区的拥堵,当然还有新型城镇化带来的经济利好。可是,其缺点也不容回避:交通不够便捷,生活设施不足等等。

从地图上来看,浦江镇恰好位于上海市的正中心。浦星公路连接内中外环,直通延安路高架,在交通方面有着其他区域无法比拟的优势。除此之外,作为上海面积最大的保障房居住区,浦江镇在人口导入方面也有着先天的优势。再加上前后滩开发以及后世博概念的影响,浦江镇板块受到如此热捧就并不意外了。

反观朱家角新城,由于位于远郊,缺乏基本的城镇功能,以目前的发展进度来看,各项民生设施也落后于中心城区,其“叫好不叫座”近况颇为尴尬。

上海的城镇化建设发展到今天已经趋于成熟,但也必须看到,新兴城镇的楼市正处在“冷热不均”的态势之中。造成这种情况的瓶颈在哪里,在新型城镇化的浪潮之中,又有哪些板块有望脱颖而出?

► “有人买,没人住”成瓶颈

有着完整产业支撑的新城,发展前景不言而喻;那些一举打破交通瓶颈的板块,往往也蕴藏稍纵即逝的投资良机。

“产城融合”,一直是摆在新兴城镇面前的难题。

回顾上海的城镇化进程,最明显的特点就是依靠房企“造城”。但是这种以房地产为支柱的“先造城后造市”模式由于空有规划而缺乏人气,直接导致了“有人买,没人住”的“空城”出现。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,城镇化和工业化要同步推进,依靠产业发展支持城市建设。而城市的基础设施配套又可以反过来促进产业结构的升级,这样的互动与推进,才是新型城镇化的正确道路。

目前的新兴城镇中,临港新城可以说是“产城融合”的典范,在政策利好的大前提下把临港打造成为了一个依托于先进的制造业和海洋产业的新型城镇,而由此导入的大量人口,也将为临港的楼市注入新的活力。

除产业结构不合理外,交通不便也是新城发展的一大瓶颈。在这方面,奉贤南桥的例子值得借鉴。

今年下半年,金海路越江工程即将破土动工,

加之早前闵浦二桥的开通、轨道交通5号线南延段以及上海首条BRT快速公交线的建设,短期内立体交通网络的大规模集中推进,使奉贤南桥一举突破交通瓶颈,大大提高了区域内的价值期待。

目前来看,临港新城、奉新南桥等新兴板块的发展思路更加成熟,也更加理性。其中蕴含的投资机会,值得被看好。

► 城镇化红利还在加码

政策导向或规划导向的板块,是主导未来3到5年上海楼市的主要潜力板块。

根据CRIC调研数据,截至2013年底,约有60%的上海常住居民还住在90年代以前的老公房里,他们无疑有着相当强烈的改善型需求。

今天,城镇化已经被认为是上海楼市发展的新引擎。而拥有政策利好和完善规划的板块,将成为未来上海楼市最具发展潜力的区域。

以青浦华新为例,去年末至今年初,就有农房西郊半岛名苑、恒文星尚湾以及虹桥宝龙城三个项目先后推新。其中,农房西郊半岛名苑因便利的交通、充满海派文化特色的理念以及相对较高性价比,使其在蓄客期间就赢得大量市场关注。另外,福建开发商“宝龙地产”在沪的项目之一——虹桥宝龙城,也将作为板块内重要的商业配套而在今年5月推新,开发商对华新板块的重视可见一斑。

虽然在城镇化的道路上存在着各种各样的问题,但目前来看城镇化对房地产行业的利好并未消退。以青浦华新为代表的新兴城镇,未来3到5年内的发展潜力巨大。

► “被低估板块”孕育置业良机

价格并非高不可攀,距离也不再遥不可及,新兴城镇楼市吸引着置业者提前圆“上海梦”。

三年前,位于浦江镇的大盘浦江华侨城加推,当时公寓房均价为18000-20000元/平方米。时至今日3月末,浦江华侨城6期加推的公寓房源均价已经达到了27000元/平方米。这近10000元的单价涨幅,不仅让开发商赚的盆满钵满,也让早期的置业者尝到了城镇化的甜头。

目前,上海的新兴城镇中还有很多像3年前的浦江镇一样拥有升值潜力的区域。其中,最具代表性的就是华新镇。

作为大虹桥枢纽的直接辐射区域,华新镇区域内的代表性楼盘虹桥宝龙城虽然尚未开盘,但根据区域内的成交价来看,其均价约为16000元/平方米左右。而在同样在大虹桥辐射区域内的锦绣逸庭均价却已达21000元/平方米,差价达到5000元/平方米。

比较之下,以华新镇为代表的新兴城镇价值被大大的低估了。类比之前提到的浦江华侨城我们会发现,在目前新兴城镇楼市“冷热不均”的态势之下,蕴藏着大量的置业良机。

新兴城镇置业法则

一看 二算 三对比

看人口导入

一个新兴城镇发展必须以合理的“人口导入”为支撑,对于购房者来说,谁也不想自己日后住进一座“空城”。

之前提到的浦江镇,正是由于前后滩的开发提供了大量的就业机会,而浦江镇便顺理成章的成为了这一部分人群的买房首选。

人口导入,不是简单的人流汇总,而是涉及了生活的方方面面。区域内配套设施是否足够完善?新兴城镇是否保有城镇功能?这些是置业的购房者需要重点考量的因素。

算生活成本

购买一套住宅,买下的并不仅仅是一套房子,还有附属的生活环境,包括区域配套、社区环境、物业服务等等,这些都将直接决定未来的生活成本。

以周浦板块为例,万达广场的进驻,对整个区域内的配套起到了决定性作用。现在提起周浦,万达广场带来的便利生活已经成为了该板块的一大卖点。

由于房价的不断提高,购房者在置业过程中更应该对买房之后的生活成本精打细算一翻。

对比楼盘品质

笔者发现,购房者在考察楼盘的配套及交通环境之后,也开始愈发看重楼盘的品质。

例如,港城滴水湖馨苑和临港泥城苑都享受着临港新城“政策利好”的光环,但对比之下我们发现,滴水湖馨苑位于临港未来规划的城区中心,而临港泥城苑则远在泥城镇,分析两者未来能享受到的利好,谁是“李逵”谁是“李鬼”,一目了然。

在新兴城镇置业逐渐成为主流的今天,同一区域内的楼盘,注重产品品质的提升、加强消费者服务质量才是开发商的生存之道,“品质”已经成为楼市中永恒的主题。

