

中产下乡?

绿色效应催热郊区楼市

郊野公园辐射板块冷热不均

浦江郊野公园、嘉定区嘉北郊野公园、青浦区青西郊野公园、松江区松南郊野公园、长兴岛郊野公园 5 大郊野公园下半年集体破土动工,将为“居住郊区化”提供更丰富的生态内涵。郊野公园的规划利好将刺激区域房地产市场繁荣,加快城市中产阶层下乡步伐,最终促进“居住郊区化”进程。

□地产评论员 陈程



成熟板块供应量渐稀缺

数据显示,目前启动的五大郊野公园周边辐射区域,2012 年至今,土地成交共计 15 幅,其中 8 幅为居住用地。在 15 幅出让的土地中,半数地块集中在嘉定北区域。而在拿地房企中,不乏绿地、龙湖等大型房企的身影。

锦和投资集团品牌总监沙立松称,上海商品住宅供地市场持续紧缺的局面已经维持了很长一段时间,而需求依然很大,就五大郊野公园辐射区域来看,很多开发企业可能会倾向于选择发展相对更为成熟的嘉定北和青浦西以及浦江镇。

在土地供求方面,浦江镇板块成熟度高于其它几个板块,近年商品住房供地量已经日渐稀缺;而嘉定北与青浦西也已进入楼市潜能的释放期,一方面都受益于轨道交通,且区域相对已经转热,保利、新城、旭辉、龙湖等大型房企相继进入,板块的集群优势将逐步展开。沙立松表示,这两个板块土地供应的节奏也把握得很好,基本是遵循成片供地的模

式——“令板块开发优势能够得到展现。”

部分区域存短期不足

板块的成熟加上郊野公园规划的利好,也在刺激这几个区域的楼市热度进一步提升。

以浦江郊野公园为例,浦江郊野公园总面积约 13 平方公里,周围受惠楼盘众多,且总体供应量较大,其中不乏大型品牌项目。如浦江华侨城、中海御景熙岸、一品漫城与保利茉莉公馆等。浦江坤庭的业主称:“浦江镇的规划很好,该有的公共设施和商业配套都在一点点补齐。这边的房价肯定还会上涨。”

但也并非所有的郊野公园都能直接利好楼市,有些区域短期的不足还需要时间补白。有业内人士就表示,松江南在北松江腹地还有巨量的供应的情况下,目前进入时机还不恰当,且轨道交通目前仍鞭长莫及,这是“致命伤”。因此,短期内不建议介入。不过,该业内人士也承认,从居住郊区化不可逆转的大形势下,郊野公园对楼市的提振将在不久后显现。

链接

浦江郊野公园

13.7 平方公里,以森林游憩、滨水休闲为主要功能的近郊都市森林型郊野公园。

※关注楼市板块:浦江镇

※板块成交均价:23651 元/平方米

※平均成交面积:135 平方米

青浦区青西郊野公园

青西郊野公园将着力打造核心湿地、农田水网、生态片区及滨湖走廊。

※关注楼市板块:朱家角

※板块成交均价:18496 元/平方米

※板块平均成交面积:208 平方米

嘉定区嘉北郊野公园

打造嘉定嘉北郊野公园的过程中,生态绿化项目是重要载体,主要做到“三色”,即:品质嘉定要有更多“绿色”;绿化生态要更“出色”,注重绿化项目品质;绿化建设要更具“特色”。

※关注楼市板块:嘉定新城、马陆、南翔等

※板块成交均价:15853 元/平方米

※板块平均成交面积:116 平方米

松江区郊野公园

位于黄浦江上游 10 公里滨江曲线,在原生态“氧吧”里感受空气负离子的清新,纵情追忆“上海之根”百年渡口等历史文脉的沧桑变迁。占地面积 23.7 平方公里的松南郊野公园将为人们再添一个回归大自然的休闲游好去处。

※关注楼市板块:松江新城等

※板块成交均价:16334 元/平方米

※板块平均成交面积:124 平方米

长兴岛郊野公园

长兴岛郊野公园总体规划面积 29.8 平方公里,一期建设启东 5.47 平方公里。长兴岛郊野公园将采用“政府主导、企业运作”的模式实施开发建设。

※关注楼市板块:长兴岛

※板块成交均价:10994 元/平方米

※板块平均成交面积:99 平方米

(以上数据由 2013 年 1 月 1 日截止至今,数据来自锦和房产数据中心)

资讯

龙湖好望山

新推合院别墅

日前,数十家媒体主编齐聚龙湖好望山,现场体验到龙湖合院别墅带来的创新特色。龙湖好望山提升生活品质的同时,更注重营造合群而居的亲密度。以国际专利产品合院别墅,缔造各种志趣相投的社交场。

据悉,项目所在同区域内的其他开发商多以大平层住宅为主,而项目以现房合院别墅入市,使其成为区域内少有的高端别墅项目。此外,龙湖好望山周边余山高尔夫俱乐部、五星级索菲特大酒店、国际马球会等高端配套环境,生活配套一应俱全。另悉,项目在售产品为约 195-395 平方米现房合院别墅,近期还将推出特惠房源。(陈亮)

世盟·壹天地

地铁精装 SOHO 开盘

上周末,地处南翔 CBD 的世盟·壹天地盛大开盘。项目主打 35-88 平方米精装 SOHO 公馆,开盘当天销售 8 成。从首次开盘成交情况看,世盟壹天地为青年量身打造的这座生活主场,或将成为南翔板块,乃至上海置业者的价值优选。

世盟·壹天地推出的 SOHO 公馆产品全部“精装上阵”,通过统一设计、统一采购、统一施工、统一交付,大幅度压缩装修成本。项目位居嘉定区南翔古猗园正对面,距轨交 11 号线南翔站仅 600 米,生活配套一应俱全。(陆晓松)

同济大学房地产行业

校友联谊会顺利召开

6 月 15 日,上海百年名校同济大学综合楼 10 楼报告厅,来自全球各地近 200 名房地产及相关行业从业者齐聚一堂,共同见证同济大学房地产行业校友联谊会正式成立。校友联谊会通过打造同济大学房地产行业校友联谊会的品牌,为会员提供房地产行业信息、政策、金融等方面的支持,帮助会员提升专业素质,拓展发展空间,通过交流、活动等方式,弘扬传播同济大学的优良传统与人文精神,体现房地产企业家的社会责任。(陈程)

天汇广场

商业震撼推出

6 月 16 日,位于真如城市副中心的商业旗舰项目——天汇广场成功举办“真如宏图大展,区域红利兑现”高端主题论坛暨天汇广场商业首发推荐会。

近年来,众多知名房企相继进驻真如城市副中心,天汇广场是板块内稀缺的城市综合体,项目由绿地集团与合景泰富联手打造,涵盖国际写字楼、精装公馆、奢装豪宅、好莱坞主题商业、星光大道等。此次即将发售的是 19 套面积段在 150-250 平方米的黄金旺铺是其保留的黄金产品。(马颖之)

富力湾

四季半岛

48万,不止拥有一片湖

淀山湖畔54-180m²精装湖景洋房稀缺发售中

不限购 无房产税

VIP LINE: +86 400 8877 090

项目地址:昆山市淀山湖万园路88号

开发商:昆山国银置业有限公司