



# 主流 vs 颠覆

## 2013 上海明星楼盘

今年,上海多个区域的成交单价均涨幅超过了 25%。

据汉宇地产数据研究中心统计,截至 11 月,青浦区、奉贤区、闵行区的新房均价较去年同期上涨了 26.4%、36.5%、25.3%。

“这个涨幅是比较大的,往年涨幅大约在 15% 左右,这也说明了购房者看好这些区域。”汉宇地产数据研究中心总监付伟说。

但是,付伟认为这样的涨幅尚处在合理区间。他表示,这些区域原本就是价格洼地,备受购房者和投资客的追捧,因此涨幅较大。

“这主要由于政策利好以及轨交线开通,使得原本区域的价值凸显了。”中原地产数据研究中心总监宋会雍说。

以青浦区为例,位于大虹桥辐射区内。大虹桥所带来的是经济腾飞,这同时也会给整个城区在基础设施上带来进一步的加强。加上轨交 17 号线的开通及近期已经签约下来的家乐福等大型超市、大型的商场、综合性的购物中心,青浦周边区域的生活氛围正在进一步提高。

如今,购房者对“价格洼地”越来越敏感,一旦有政策利好或是轨交开通等消息释放,购房者便把目光投向了那些潜在的“价格洼地”,以期成功抄底。

例如自贸成立后,其辐射区域的几个“洼地”的表现立马有了“起色”。

数据显示,9 月份外高桥、临港的新建商品住宅成交量为 318 套、541 套,环比上涨近 4 倍、17 倍。

另外,轨交 11 号线花桥站的开通也引爆了昆山地区的楼市。

“今年,上海洼地尽显。但并不所有洼地都有变成高地的潜力,购房者还是应该仔细判断,切勿盲目入市。”宋会雍补充道。

# 价格洼地也是价值高地

“同策咨询中心研究总监张宏伟:虹桥商务区商品住宅均价从 1.1 万到现在的 2.5 万,仅仅用了三年时间,土地价格同样如此。以这个趋势来看,未来房价达到 4 至 6 万的区间不是不可能的。”

[明星楼盘] 鑫塔水尚

营销模式:虹桥西标杆,目标改善客群  
销售指数:6 月首次开盘 2 小时售罄  
户型指数:90 平方米两房、135 平方米三房一梯一户,阔景阳台、方正户型满足所需  
生活指数:独享 20 万平方米城市森林,全学龄菁英教育护航,周边商业配套齐全

# 好配套更符合市场需求

数据显示,2011-2013 的两年间,上海有 50 多个、总面积约 1360 万平方米的城市综合体项目建成投入市场。而同一时期,北京的城市综合体项目新增供应量仅为 566 万平方米。

德佑地产数据研究总监陆麒麟表示,随着上海城市和经济的发展,城市综合体发展已经步入快车道时期。

据统计,高品质的城市综合体项目在上海约有 60-100 座,在建或规划中的有 40-50 座。目前,沪上综合体在售楼盘有 13 座,陆麒麟指出,今年新增的城市综合体在售楼盘相较往年有明显的增多。

今年十一房展会现场,在众多参展楼盘中,一些周边商业成熟,生活配套齐全的城市综合体楼盘更受购房者青睐。配套完善,已经成为楼盘热销的主要原因之一。

随着城市发展的不断加速,房企一味执著于专项开发的模式显然已经不合时宜。而深挖客户需求,提升产品模式,将商业与住宅整合起来,就成为了众多开发商战略转型的新方向。

在此背景之下,几乎集成了所有城市功能的全配套生活体系,正在如今的上海落地开花,成为结合商业与生活的全新住宅模式。

汉宇地产数据总监付伟认为,一个真正意义上的城市综合体,对一个区域,甚至整个城市的发展都将起到至关重要的作用。

“克而瑞研究中心总监薛建雄:目前住宅调控始终未见松懈,大量资金则涌入商业地产,市场上对于市中心的商业地产的投资需求日渐旺盛,一些具地段、交通以及产品优势的大地产商开发的综合体项目最受青睐。”

[明星楼盘] 虹桥宝龙城

营销模式:以商业配套住宅,以招商推动销售  
销售指数:首次开盘即获 5 月成交套数桂冠,9 月加推再登青浦销冠  
户型指数:以 86-125 平方米水景阳光公寓为主  
生活指数:自建约 10 万平方米商业中心,囊括多重生活配套功能

鑫塔水尚 板块的价值不是恒定不变的,今天的“洼地”就是明天的“高地”  
虹桥宝龙城 只要潜心做产品,努力提高项目配套,郊区也可以享受便利生活  
宝华北岸郡庭 远离城市不代表远离便利,靠近地铁更重要  
合生御庭 舒适的空间与合理的户型都是产品价值最直接的体现

## 一句话颠覆价值

进入年底,上海楼市却没有“歇脚”。尤其是刚需楼盘,即使在沪七条新政的影响下,仍然保持着强劲进发的势头。

上海搜房网数据监控中心数据显示,“沪七条”发布首周,上海有 10 盘共计 1275 套房源入市,其中有 7 个项目报价在 2 万 / 平方米以内,刚需房源以绝对压倒性的优势加紧入市。

在这些楼盘中,大部分都是靠近轨交的“轨交房”。

今年 10 月轨交 11 号线花桥段开通首日,区域内楼市便呈现疯涨姿态。今年晚些时候或将开通的 12 号线东段和 16 号线临港新城段线相信也将带动周边的楼市上扬。

“上海楼市的发展证明,轨道交通将对沿线的楼市起到巨大的提升作用,轨道规划线上的楼盘势必更受追捧。”21 世纪不动产研究中心分析师罗寅升指出,2007 年,随着轨交 1 号线西城延伸段的开通,带动了宝山房价的全面提升,当宝山地区平均房价在 7000 元每平方米左右时,地铁房在短时间内整体跨过 10000 元每平方米大关。

搜房网分析师张万雨表示,对于刚需置业者而言,多是年龄在 25-30 的年轻人,他们对于交通的要求更高,因此轨交房会是他们的首选。

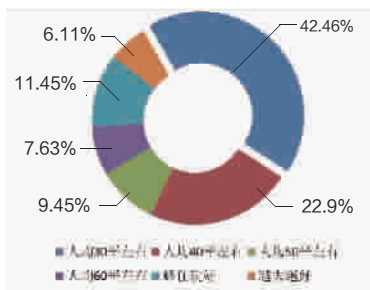
# 刚需靠近地铁才更占便宜

“上海中原地产研究咨询部总监宋会雍:在刚需置业者的需求要素权重里,交通占据 4 成的份额,其次才是地段、房型、社区配套等,轨道交通的完善对刚需楼盘而言占尽优势。”

[明星楼盘] 宝华北岸郡庭

营销模式:别墅社区公寓现房,比邻轨交,刚需首选  
销售指数:十月开盘至今,连续位于上海公寓销售榜前列  
户型指数:67 平方米两房、83-93 平方米三房,超大附赠面积,空间紧凑实用  
生活指数:位于老城区,配套成熟,超市、医院、学校等环伺,1、3、7 号线畅达

近九成受访者表示理想置业面积在人均 30 平以上



数据来源:上海搜房网

# 买房更看重空间实用性

3 月国五条细则发布、11 月“沪七条”出台,调控持续加码,限购限贷双双升级,使得购买二套房的压力倍增。

“宁可选套好房一步到位,也不愿挤破头皮忙着避税”、“不断换房不如选择一步到位”……新政之下,购房者开始更倾向于“一步到位”的置业模式。

然而在房企的房价之下,“一步到位”的门槛也实在太高。国家统计局数据显示,上海房价已经连续 5 月上涨,且涨幅保持在一线城市前列。

在这样的背景之下,开发商在产品的打造上更加注重空间的实用性。笔者观察发现,今年以来新开的楼盘均“慷慨”赠送,打出“赠送面积大”、“空间使用率高”等广告语。

尤其是市面上的“n+1”房,备受购房者关注。考虑到后续家庭“三代同堂”的需求,用 2 房的价格买到“未来”的 3 房产品,正是这类户型性价比较高的体现,对 140 平方米以内的中低端置业者尤有吸引力。

[明星楼盘] 合生御庭

营销模式:大虹桥区域内的改善及刚需购房者  
销售指数:开盘当天吸引上百组客户  
户型指数:在售主力为电梯洋房及叠墅,可自主划分空间功能区  
生活指数:紧邻地铁 17 号线(已规划)赵巷站,与规划中的生态公园仅一路之隔