

真如价值全面爆发前夜,资深购房者闻风出动——

上海四大副中心:真如价值洼地

徐家汇城市副中心、花木城市副中心、五角场城市副中心之后,2012 年,真如城市副中心呼啸而来

撰稿 沈媛



上海四大副中心

确立上海城市四大价值版图

经历了城市多级发展的进程,上海的“一主四副”的城市架构日渐形成,从内环到中环,从浦西到浦东,从最早的徐家汇崛起到五角场的重新定位,几乎所有的板块都在各种利好的催化下表现不凡。

以国际惯例来看,随着城市规模的扩大,逐渐暴露出市中心拥挤、通勤时间长、环境质量下降等问题。因此,伦敦、巴黎、东京、纽约等国际化大都市大多从“单中心”向“多中心”布局转变。

此前,《上海市城市总体规划》明确了上海市中心城“多心、开敞”的布局结构。“多心”,就是指由市级中心、副中心以及地区级、社区级中心等组成公共活动中心体系,共同承担服务全国、面向国际的综合服务功能。

就上海而言,“市级中心”主要包括人民广场行政中心、外滩—陆家嘴中央商务区、南京路商业街及商业中心,而四个城市副中心则分别为徐家汇、五角场、真如和花木。

上海四大副中心端倪初现

最后真如大展宏图

摊开上海市行政规划图,我们清晰可见,目前上海四个城市副中心的规划和建设已然风生水起:徐家汇城市副中心主要服务西南地区,规划功能定位为城市文化、体育、商业中心,规划用地约 2.2 平方公里,目前已经基本建成;五角场副中心主要服务东北地区,规划功能定位为以知识创新为特色的城市公共活动中心,规划用地约 2.3 平方公里。花木城市副中心主要服务浦东地区,规划功能定位为浦东新区行政文化中心和市民公共活动中心,规划用地约 2.6 平方公里。真如城市副中心,位于普陀区真如地区,规划功能定位为服务长三角的开放性生产力服务中心和服务上海西北地区的城市公共活动中心,规划用地约 2.4 平方公里。

不同于其它三个城市副中心的是,真如是上海市西北部重要的大型聚居区。业内人士认为,其无论是先天条件和发展途径,都将会在现有基础上出现突破性发展,最终形成上海四个城市副中心特色各异而又共同发展的局面。

真如副中心处于普陀区的中部片区,内环和中环线之间。其规划建设对于截流部分从西北方向流向城市中心的人流、车流、资金流、信息流,同时向区域进行辐射和回流,完善大都市多中心体系功能和缓解交通有着至关重要的作用。并且,有可能成为面向长三角的生产力服务中心——产业中心、技术中心、现代物流服务中心和企业总部中心。

同时,为保证地区客运交通畅通,规划形成以轨道交通 7 号线、11 号线、14 号线(规划中)、15 号线(规划中)、16 号线(规划中)



为客运骨干、地面交通辅助的客流快速通道,联系市中心、嘉定、宝山、长宁以及其它地区。道路交通方面,副中心地区通过中山北路(内环线)、真北路(中环线)、武宁路、曹杨路、真华路等干路紧密联系市中心区域及嘉定、宝山区。

图片说明:真如目前唯一在售项目:绿地·合景天汇广场效果图,即将推出 99 套精装大平层。

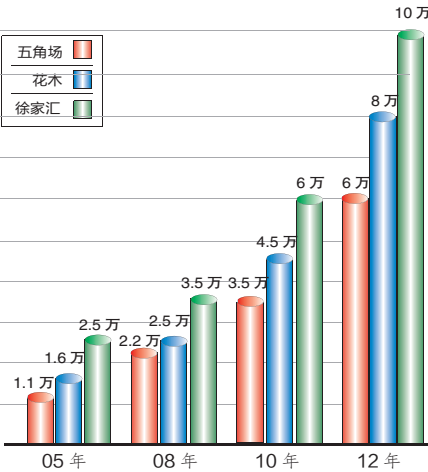
每一个副中心

都孕育楼市巨大机会

历史的变迁告诉我们,每一处城市副中心的崛起都伴随着一次楼市巨大机会。

比如:2005 年起,港汇双塔办公楼的成功上市,成为了徐家汇商圈标志性写字楼,吸引了众多诸如荷兰银行、adidas 等跨国知名企业的入驻,提升了整个地区的办公楼租售人气指数,同时与商业以及居住环境形成良性互动。目前徐家汇区域内的高档商品房中境外、海归人士在购房客户群中所占比例大致为 50-60%。

再比如:花木的价值一直体现在其生态环境以及 2、6 号线的轨道交通上,依据这两大优势,花木周边的配套设施日渐成熟,其中证大大拇指广场业已形成颇具特色的商业购物中心。目前,龙阳路北侧临近世纪公园的联洋、世纪公园板块,已经有了众多诸如仁恒河滨城、香梅花园、九间堂等知名国际化社区,高端公寓的成交均价也高居 6-8 万/平方米。



评论

真如不容错过

如果从房地产行业的发展速度、副中心特色的凸显,以及多元因素的发展规划来看,真如副中心近年来的形势更为突出,也被大多数业内专家认为具有超速发展的最大潜力。

真如是上海四个城市副中心开发最晚的一个。目前二手房价基本是徐家汇房价的 1/3,距花木和五角场的房价也有相当的差距,近两年的房价每平米涨幅也仅 2000 元左右,明显小于全市乃至其他三个城市副中心的平均涨幅。无需赘言,仅以下几点利好,其未来的价值空间清晰可见:

首先,真如相比五角场、花木等城市副中心,悠久的历史底蕴使其多了一份文化内涵,而深厚的文化底蕴是区域房地产市场的一大亮点。

其次,2009-2010 年上海房地产市场成交面积和均价均有大幅度的上升,而真如板块内由于新增供应极为有限,上涨幅度并没有真正爆发。而在目前的真如板块购房者中,以自住为主,投资相对较少,随着区域交通和相关配套设施逐渐成熟,其投资者所占比例将会上升,价值前景不言而喻。

此外,作为最后启动的城市副中心,真如板块的“绿色”定位、优越区位以及双地铁规划,吸引了众多知名开发商介入,如长江实业、绿地集团、合景泰富、星浩资本等。集众家所长的价值眼光和开发经验,更大程度上为真如的发展前景坚定了信心。

链接

绿地·合景天汇广场:

抄底正当时

作为区域内首个在售城市综合体项目,绿地·合景天汇广场正可谓“生逢其时”。

随着真如 A3-A6 地块的正式启动,真如城市副中心建设也拉开帷幕。真如未来将会发展成为集商业、商务、娱乐、居住于一体的综合性商圈,同时按照城市副中心级别配备相关的教育、运动产业,预计将在未来 3-5 年内分批次开发。

绿地集团和合景泰富在高端地产运营上,抢得珍贵的头筹先机,赋予天汇广场“城中城”的一站式消费概念,涵盖吃、喝、玩、乐、购等五大生活要素。首批推出的精装 SOHO 办公物业,小户型、低总价,实实在在降低了市中心居住和办公成本。

据最新消息,该项目即将推出 99 套稀缺精装豪宅,主力面积集中在 153-195 平方米之间,总价约为 500-750 万,填补了市中心豪宅空白。

绿地·合景天汇广场

咨询电话 62165999