

宝山:性价比高才是赢家

地产评论员 许佳婷

宝山区住宅库存量

898598平方米

淞南高境板块	76672
大华板块	3692
月浦板块	141062
杨行板块	173168
淞宝板块	4739
张庙	11147
罗泾板块	93887
罗店板块	215652
顾村板块	78343
大场板块	100235

2012年5月22日网上房地产数据

冬天里的“销冠”

2012年3月份,上海楼市终于呈现出“回暖”的迹象,楼盘降价加上政策松动,吸引了诸多刚需入市。而在上海的各个区县中,宝山区连续三个月夺得上海市区县新房成交冠军,这与其区域内新房物业类型丰富且新房纷纷加入降价大战有关。

然而这已经是宝山区继今年一月、二月以后,第三度夺得上海市区县新房销售冠军。单区垄断了上海超五分之一的份额,同比去年增幅更是达到1.8倍,创下了一年内的销售新高,成为此轮成交复苏中的最大赢家。

先天优势助力

宝山整体面积较大,覆盖面广,不同区域可以供应的房源价格存在一定的跨度,既有单价25000元/平方米以上主要针对改善型的项目,也有大批每平方米在15000元以下的纯刚需楼盘,能同时满足各种需求的购房者。

此外,因为区内有宝钢这样的超大型国企存在,决定了本地需求旺盛;而各个居住区生活配套相对成熟则吸引了不少外来的购房需求。

与此同时,上海的高架环线呈现“北窄南宽”的特点,单从直线距离看,宝山很多板块距市中心的实际距离并不远,往往搭乘地铁半小时内就可到达,但从环线上看却已地处外环,造成了“外环价买中环房”的价格落差。

“宝山区与上海住宅价差幅度逐渐拉大,是其在近期楼市中走俏的一大因素。”同策咨询研究中心分析师许之静认为,伴随着此轮降价过程,宝山楼市的性价比逐渐体现。

低价跑赢市场

据了解,新房大打价格战是宝山区房源热销的主要原因。据统计,宝山区3月新房均价仅为16143元/平方米,与3月份全市22138元/平方米的成交均价相去甚远,且进一步拉大。

区域内多个知名项目折扣力度相当大。杨行板块的万业紫辰苑、春江美庐,顾村板块的保利叶语由于项目体量较大,都有大量待售房源,从这些项目目前在售情况和价格情况看,都进行了大致相当于去年8.5折的降价。销售情况多数也比较乐观,保利叶语更是连续几个月蝉联上海区域内的销售冠军。相比于浦东新区、嘉定区等的整体去化情况,宝山区似乎要轻松许多。

但笔者在调查中发现,宝山也的确不乏少人问津的项目。究其原因,主要还是性价比不高难以调动买家的兴趣。

◎高库存项目现场调查



万科四季花城

2012年住宅销售:成交10套

可售住宅套数:243套

可售住宅面积:5100平方米

(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

品牌不是万能药

万科四季花城开盘至今已有些年头,目前所剩的也是二期三区的房源,销售情况不甚理想,2012年开年到目前为止仅仅售出10套,情况之惨烈或许和目前万科所面临的诚信危机关联很大。

在售楼处笔者并没有见到任何看房者,偌大的售楼处里只有零星几个销售人员懒洋洋地躲在接待台的后面,或许是年代久远的缘故,旁边的沙盘显得布满灰尘,与万科的强大品牌效应形成极为鲜明的反差。

当笔者要求讲解沙盘的时候,几名销售人员你推我我推你,最终被推出来一个似乎是新手的女孩子,她告诉笔者整个项目所剩房源已经不多,均价13000元/平方米,背书似地背完以后便又躲进了接待台的后面,让笔者哭笑不得。



三花现代城

2012年住宅销售:成交35套

可售住宅套数:503套

可售住宅面积:47529平方米

(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

价格居高不下

三花现代城位于宝山高境地区高跃路,笔者之前在网上的售楼信息上看到的交通信息为轻轨3号线殷高西路站下来步行5分钟即可到达。可是,笔者下车后走了至少15分钟,中间几次询问路人人才得以找到项目现场,可谓百转千回。

售楼处里面三三两两的看房者坐在沙盘旁边的休息区里休息,却并未有任何销售人员陪同讲解,让笔者颇感诧异。随后一名购房者迎上前来与笔者打招呼,与笔者

交流购房预算、理想户型等等,他说该项目新一期公寓均价在25000元/平方米左右,毛坯交房,相比于周边的楼盘要高出至少2000元/平方米。

当被问及为什么这个时候开盘价依然偏高的时候,售楼人员自信地向笔者讲述关于项目和区域的种种利好,并且拿周边同类型的竞争楼盘美岸栖庭来做比较,但听上去似乎并没有太强的说服力。



上投佳苑

2012年住宅销售:成交3套

可售住宅套数:285套

可售住宅面积:12434平方米

(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

刚需不爱“刚需盘”

找到上投佳苑是一件颇费脑力的事情,项目位于轨道交通1号线的共富新村站东南面约1.7公里处,就算找到了地点,当你看到一栋破旧的楼房里面坐着几个并不像销售人员的销售人员之时,你真的会怀疑自己是否走错了地方。

上投佳苑主打宝山西城区板块中唯一针对“首置型”刚需的在售楼盘,户型面积从72平方米的1房到136平方米的3房都有涉猎,主打产品为90平方米左右的2房。但是即使如此,价格却也不见得很便宜,17500元/平方米的均价在降价潮大肆袭来的现阶段似乎显得并不那么诱人。

虽说项目整体依托轨道交通1号线,但是楼盘位置步行至轨交站(共富新村站)点约需20分钟,乘坐宝山1路,三站可至宝安公路站。社区周边也缺乏大型卖场等生活配套,生活环境参差不齐,配套以街边商铺、小超市为主。所以对于很多首置刚需客来说,同样的价格选择这里,似乎有点得不偿失。



经纬城市绿洲

2012年住宅销售:成交14套

可售住宅套数:611套

可售住宅面积:23597平方米

(网上房地产数据,截至2012年5月22日)

销售“挖潜”老业主

售楼处同样是人迹寥落,一两个客人的到来并未激发起销售人员的热情,只是礼貌性地询问是否有购房需求。

据介绍,项目目前在售为131平方米三房,156平方米四房以及246平方米复式房源,均价21000元/平方米左右,现房销售,所以总价比较高一点,超出了很多购房者的预期范围,因此房源滞销也在情理之中。

问及售楼人员关于楼盘的销售状况,她表示目前的销售情况虽然偏冷清,但是整体还是看好的,同样有部分已经购买小区房源的业主可能要换房的时候也有可能选择小区较大户型的房子,目前他们已经接待了两三组有如此意向的业主了。

区域解读

郑立天 上坤公园天地营销管理部经理
工业重镇拥有发展优势

宝山区作为上海北部一个传统的工业重镇,拥有先天的产业基础,供应量大同时消化速度也很快。更何况目前的情况下来看,宝山的楼市状况还是比较乐观,拥有诸多大盘和超大盘作为坚强后盾,成交量也一度领跑全市,所以这点供应压力对于宝山来说应该不算什么。

与稍远的嘉定不同,宝山区目前有三条轨交线路,包括1、3、7号线,这样的轨交优势是其他很多地方无可比拟的,居民对于整个区域的认同感也很强。以顾村公园板块为例,除顾村公园本身这个超大的天然氧吧之外,一些大型的商业体的进入,大的居住社区的建设也使得其变得成熟。宝山这边应该说是比较成群落成体系的,而且居住和商业同步推进,体量都比较大。所以整个区域的成熟,不仅有轨道交通的拉动,更难得的是内部自我发展的形成。

宋会雍 中原地产研究咨询部总监
楼市后期将稳定前行

结合目前宝山发展状况可以看出,构架基本完成,但是后期价值区域需要不断成熟。颠覆性增长的阶段已经过去了,现在已经进入速度减慢逐渐积淀的过程。接下来房价会趋于稳定,无论是短期还是长期,经过较长的积累之后,可能会迎来第二轮向上冲刺的机会。

随着各个区域的成熟,宝山对未来自人口的吸引力逐渐增强,人口导入速度是逐渐加快的过程。宝山楼市的成长还是有空间的,但是更多是适合消费性的增长。