

刚需板块性价比调查

生态环境造就宜居特质

在上海这样的钢筋水泥森林中,宜居板块必然要与板块内充足的绿色联系在一起,并由此成为不可复制的优势。

地产评论员 冯燕 李韶萌 吴垠

罗店板块：
美兰湖造就宜居新城

刚需生活指数:★★★★☆

优势关键词:交通配套升级 宜居功能

7号线北延伸段开通,美兰湖与上海四大商圈一线对接;沪太路全面整修,建成后成为一级公路,双向六车道,从罗店进市区时间大为缩短。这些都大大提升了罗店板块的出行便捷度,吸引不少刚需买家前来置业。

盘点“一城九镇”,美兰湖是公认最为成熟的宜居新城。约680万平方米美兰湖居住区,其中约340万平方米为原生林湖,36洞国际高尔夫球场,30万平方米美兰湖,占地110亩诺贝尔科技公园,原来的罗店已演变为上海罕有的生态住区。

从买家来源来看,板块内刚性首次置业者占比高达九成以上,普遍是在上海工作且有一定居住年限的外省市人员。

不足:从7号线地铁站到美兰湖楼盘项目集中区域地,步行距离较长,而在地铁站口载客的多为黑车。项目多依靠自身配套,板块配套有待改善。

■现状:

数据显示,2012年5月前27天,本市宝山罗店板块内合计成交193套、2.31万平方米,占同期宝山区区域总成交套数的19.2%;另外,一季度宝山罗店板块成交均价约1.77万元/平方米,同比回落17.2%。

其中美兰湖中华园于2012年5月前27天合计成交76套,位居板块内项目成交首位,其成交均价约为1.63万元/平方米。

房源成交类型方面,2012年至今,受前期持续的调控政策影响后,市场成交主流以刚需及首套房为主。故该时期宝山罗店区域内单价在1.5万元以下的二手房成交占比约17.6%,1.5-2万元/平方米之间的成交占比则为64.8%,分别较去年同期提升14.8%、19%。而在2011年调控前,2010年宝山罗店板块内新建住宅成交均价在1.5万元/平方米以下及1.5-2万元/平方米的占比分别为13.7%、51.4%。

机构分析 小户型受年轻人欢迎

21世纪不动产分析师认为,罗店板块内之前多为动迁房及新房相结合的居住区域,而随着近年来的发展已成为符合本市中低购房群体不同需求的适居区域。区域内无论是二手房亦或是新房,在本市一二手房领域皆具备总价低、户型小等特点,其中动迁房购房者多为老人及过渡为主,而新房则较受首套房及年轻刚需的欢迎。

顾村板块：
公园概念支撑发展

刚需生活指数:★★★★★

优势关键词:生态环境 交通便利

顾村板块坐拥上海最大的绿肺顾村公园,生态环境是其他板块无可比拟的。顾村板块受到众多购房者熟识,最大的原因之一就在于板块内拥有相当于三个世纪公园大的顾村公园。另外,区域内有在建的华山医院宝山分院,配套比较齐全。

顾村板块临近城市交通主干道轨交7号线顾村站,具有发展居住区的配套先决条件,交通出行和人口导入都较为便利,同时顾村板块是宝山新城重要的战略发展区。

顾村板块早期的房地产多以动迁社区为主,但自2008年前后在保利等品牌开发企业的带动下,区域市政面貌快速得以改善。目前,板块内主要以小户型低总价房源为主,外加如今一定程度的优惠,与刚需预算十分匹配,促使顾村板块已成为本市刚需购房者重点考虑的区域之一

不足:板块内没有临近的高速公路,自驾出行有些不便。另外,近年来顾村板块内的新增供应多集中于单一项目,故对于购房者来说可选择面未必充裕。

■现状:

统计显示,2012年5月前27天,本市宝山顾村板块合计成交153套、1.87万平方米,占同期宝山区区域总成交套数的14.1%;另外,一季度宝山顾村板块成交均价约1.89万元/平方米,同比回落4.5%。

其中保利叶城无疑是板块内最为热销的项目,其于2012年5月前27天合计成交146套,位居板块内项目成交首位,其成交均价约为1.87万元/平方米。

房源成交类型方面,该时期宝山顾村区域内单价在1.5-2万元/平方米之间的成交套数占比则为90.1%,较去年同期基本保持一致。而在2011年调控前,2010年宝山罗店板块内新建住宅成交均价在1.5万/平方米以下及1.5-2万元/平方米之间的成交套数占比分别为26.1%、64.6%。

机构分析 成长空间巨大

21世纪不动产分析师认为,从配套方面来说,以往对于宝山顾村及罗店两大板块构成致命影响的交通及生活配套的问题,随着近年来轨交及大量居住群体的涌入,得到了飞速发展。目前轨交7号线途经宝山内顾村及罗店板块。而承载轨交的发展,大量知名开发商也相继进入上述两大区域打造新兴大型居住社区,这也使得如今在一手房领域该顾村及罗店板块正成为当前本市新建商品住宅供销的主流

区域之一。

当然相对于市中心及中环附近其他区域的配套,宝山顾村及罗店板块仍有较大不足,但从另一层面也凸显了其未来可升值的空间。毕竟作为本市未来几年着力发展的大型新兴居住社区,在涌入大量居住群体后,无疑具备了巨大的发展潜力。

闸北大宁板块：
两大绿地为区域加码

刚需生活指数:★★★★☆

优势关键词:绿地充足 配套成熟

大宁板块内有 大宁灵石公园、闸北公园、上海马戏城、闸北网球场等文化、体育场所,体现出板块宜居的特点,大宁灵石公园和闸北公园两大绿地为大宁核心区域的生态加码,尤其前者,堪比浦东的世纪公园。

大宁位于整个闸北区的中段,原本就是传统居住区,因此整个板块生活氛围比较浓厚,各类生活配套也基本齐全,尤其大宁国际开幕后,对商业休闲一块进行了补充,同时引进了大润发等卖场,进一步完善了区域配套。

在轨道交通进入板块之前,板块内居民出行主要依靠公交线路或自驾车,虽然沿共和新路高架有多条公交线路,但是轨道交通1号线延伸段开通无疑让大宁的交通状况得到了极大的提升。

不足:目前,大宁板块房源余量不多,已经逐渐从一手市场向二手市场转型,而这也正体现出大宁板块的成熟。

■现状:

统计显示,2012年前4月闸北大宁板块新建商品住宅合计成交194套、1.97万平方米,同比分别回落47.5%、47.6%。不过该段时期内受楼市整体价格松动的影响,大宁板块新建住宅成交均价也同比下降了3.6%,约为3.15万元/平方米。另外2012年前4月大宁板块供应体量合计为5.26万平方米,同比提升18%,合计供销比约为2.67:1,目前板块处于供大于求的局面。

机构分析 成熟是最大优势

21世纪不动产分析师认为,大宁板块位于本市内中环间,不仅交通便捷,同时其周边配套还汇集大宁国际商业广场、大宁灵石公园、第十人民医院等一系列商业生活设施,充分满足购房者多样的居住诉求,可谓本市知名的大型成熟居住区。另外板块内的各类型房源丰富,往往受到市场的追捧,其次新房代表楼盘有新梅共和城、嘉利明珠城等,都适合供资金较为充裕的婚房购房者购买;而资金较为紧缺的也可挑选板块内其他如延长小区等大量80年代左右的老式公房。

价格因素致部分
刚需未释放

上海大成置业有限公司副总经理
刘沪华

刚性需求是以家庭为单位,以家庭总收入为导向的置业需求。随着社会的发展,在如今经济发展的阶段,刚需不仅仅限于首套房的概念,一部分因家庭人口增加、子女入学等因素对房屋有改善诉求的群体也可纳入刚需群体。当下有相当一部分刚需未被释放,主要由于价格因素导致选择面较窄。除了低价需求之外,区域、交通及周边配套都是刚需客们所看重的。而在市场经济的大环境下,房屋品质与价格呈正相关关系,刚需客们也就面临想出手而不能出手的困境,这就需要政府强化基础建设保障,加大交通基础建设投入力度,强势推进惠民工程。此外,中国人历来有成家立业的文化传统,买房置业的需求受传统文化影响很深,刚需群体中有部分需求是可被弱化的。社会舆论和媒体也应加大对“中国式房产观”的正确引导,使年轻人建立健康的住房消费理念。

刚需群体
看重空间最大化

汉宇地产市场研究部经理
付伟

现在的刚需群体对于价格最为敏感,对于产品的选择还是以价格为导向的。因为该群体多为首次置业,购买力有限,随着越往外房价越低的趋势,刚需客们的选择也越来越向外移。从区域上来看,选择范围逐渐向嘉定、松江、宝山,甚至是青浦、奉贤等地延伸。刚需群体虽然是向外移动,但是也多选择供应链比较大的区域。人以群居,因为有了人口的聚集,就有了消费的需要,自然带动周边产业的发展。

而就产品而言,以前的做法多为把户型的总面积做小,让总价降低。而现在开发商也根据刚需群体的需要加大户型空间最大化的利用。不论是赠送一定面积的空间,还是优化户型提高空间利用率,都在增加购房的性价比,这相比于单纯的缩小户型的总面积无疑是更好的方式。