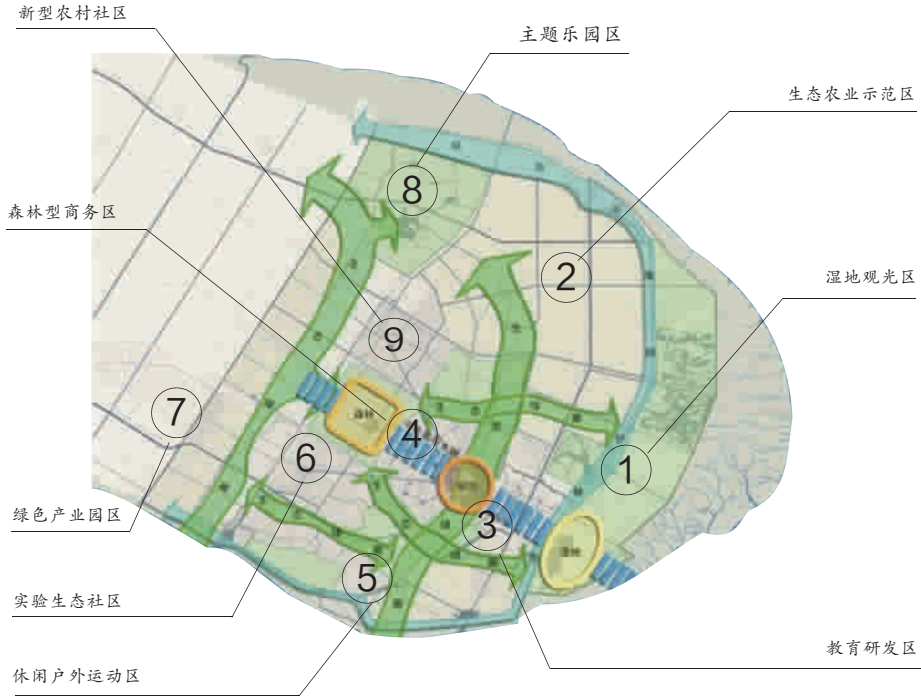


东滩:楼市“潜力蓝筹”规划利好

地产评论员 冯燕

提到东滩,崇明国际生态岛、东滩湿地公园……很多字眼会出现在人们的印象中,在房地产范畴,东滩更多情况下指位于崇明东部陈家镇的揽海路区域,那里环境美好,那里聚集着上海另外一个高端别墅群落。即使在调控中面临成交下挫,但无论是崇明国际生态岛的定位,还是作为长江隧桥进入崇明的桥头堡,以及优越的生态资源下所必然进行的规划、发展,都让东滩这片滨江区域呈现出楼市“蓝筹”本色,而随着规划的逐步实现,东滩的价值也将进一步提升。



成交下挫中的机会

对于东滩的成交数据进行分析,结果并不理想。

汉字地产数据显示,截止7月5日,今年上半年,东滩板块商品住宅成交为3931平方米,成交金额为9439.29万元;而去年下半年,东滩的成交表现要明显理想很多,成交面积为12323平方米,成交金额则达到40933.39万元。

对于东滩成交的下挫,上海揽海房地产开发有限公司总经理谈晓君表示,“成交不好受多重因素影响,今年前半年属于调控敏感期,针对的主要是投资客,以及改善性需求。”但从目前的市场状况来看,改善型需求已经在寻求入市。

不仅成交量下降,如果抛开所售产品形态的差别等,纯粹从均价出发,东滩价格也下降明显,去年下半年均价达到33217元/

平方米,而今年上半年的均价则为24012元/平方米。

在保亿风景水岸现场,一位售楼人员告诉笔者,“去年4月项目推出时热销,目前仅是尾盘在售,折扣后的价格也已与开盘时相仿。”据该售楼人员介绍,目前,保亿风景水岸双拼别墅面积在308-316平方米,送100平方米的地下室和200-400平方米的花园,原价960万元,目前的折扣价则为670万元。

而该售楼人员还表示,“目前的价格已经非常有价值优势。”

相对于别墅产品的低成交,目前东滩唯一在售的酒店式公寓“金茂悦公馆”却有良好的销售成绩,同策咨询研究中心总监张宏伟告诉笔者,其上半年成交74套,不限购的酒店式公寓的热销,从另外一个角度说明着东滩被认可的价值。

虽然今年成交并不火热,但览海国际高尔夫社区营销总监柏晓钢表示,其项目目前

销售状况依然不错,“总共300套房源,开盘至今已经完成200套的销售”,而他同时表示自己“手头有很多客户因为限购的原因无法购买,如果政策面有所松动,改善型需求应该会很快释放。”

而张宏伟则从价格方面考量,在他看来,“目前价格在2万元左右/平方米的别墅,无论是联体还是独栋,在上海已很少有,而目前东滩别墅的价格拥有一定的性价比,特别是在拥有独有生态资源的情况之下。”

配套不足成发展动力

从市区出发,过翔殷路隧道、长江隧桥,进入崇明陈家镇,“不为城市喧嚣所扰,清享幽静与生态的居住环境”,这样的表述也变得真实。

宽敞的道路两旁种满了各种树木和花草,路中央的隔离带也成了景观带,并一路绵延。从东滩大道到中滨路,再转入揽海大

道,不得不承认,东滩的自然环境予人深刻印象。但在高档别墅聚结的览海路,却鲜有成熟生活配套。

一位销售人员告诉笔者,“社区的生活配套目前仅能依靠不远处的陈家镇老镇。”但他同时认为,“那样的配套与高端别墅定位并不匹配。”

对此,保亿风景水岸副总经理王武洪表示,“东滩的整体规划相当于海南博鳌,很有发展潜力,只不过现如今配套还未完全跟上。”

对于东滩成交量的下降,谈晓君也毫不讳言,“东滩周边的配套有待进一步提升”。在他看来,配套的不足从不利的方面来讲,成为影响东滩关注的重要因素;但从另一方面,则恰恰说明东滩目前属于价值被低估的时刻,“如果配套都完全成熟起来,东滩的价格就远非如此了。”

规划利好凸显“蓝筹”潜质

“2010年左右在陈家镇附近也推出一块国际实验生态社区,全部都是住宅用地,将打造成类似于联洋社区的低密度、多层住宅为主的住宅社区,配备沿街商铺、大卖场的高级商业配套。东滩板块和这个国际实验生态社区是目前陈家镇区域打造的两个重点住宅板块。”柏晓钢如是称。

柏晓钢所提到的国际实验生态社区,属于陈家镇整体规划的一部分。在上海市崇明政府网站,信息公开栏中有关于崇明陈家镇总体规划(2009~2020)的相关内容。

据了解,未来的陈家镇将充分体现生态、休闲、知识等主题,主要被划分为包括国家实验生态社区、国际论坛商务区、裕安现代社区、东滩国际教育研发区、湿地观光区、滨江休闲运动区、绿色产业区、生态农业示范区、东滩生态示范区、主题乐园区等诸多组团。

而谈晓君也告诉笔者,“东滩区域起点高,有非常好的高端配套规划,随着东滩生态城三年规划等重点项目的到位,会对东滩的发展有很好的作用。”

相关报道称,今年2月,上实集团崇明“东滩生态城”市政基础设施已正式开工。3年之内,总投资达100亿元的生态城核心产业“养老社区”也将启动建设。

而正如谈晓君所言,无论是陈家镇的规划发展还是上市东滩生态城的启动建设,都将为东滩带来巨大的发展潜力。

板块聚焦

“有限供应”造就价值提升

对于目前库存压力较大的市场环境,东滩库存几何成为人们关心的问题。

据汉字地产市场研究部统计数据显示,崇明东滩今年以来仅一个项目取得预售许可证,而截至今年7月4日,崇明东滩商品住宅的库存面积为8.67万平方米、共计248套房源。

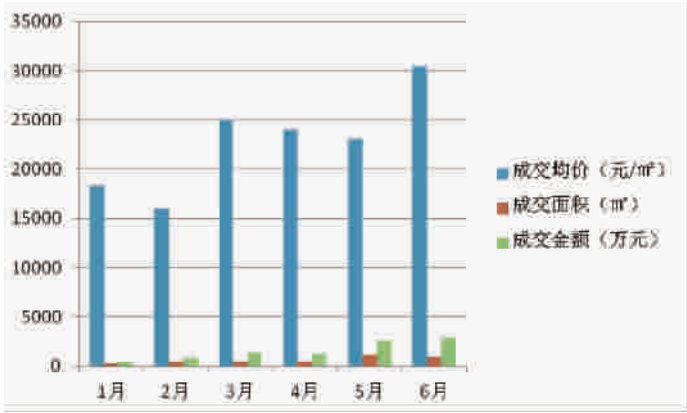
保亿风景水岸副总经理王武洪就表示,“目前板块内的供应不算大,以保亿风景水岸为例,目前只剩下10多套房子,很有限。”在他看来,东滩这么大一个板块全部加起来500套房源都不到,这样的供应根本不能算大。

汉字地产分析人士也表示,根据东滩板

块目前的项目供应特征、以及板块未来生态保护规划的情况看,后期东滩的商品住宅,尤其是普通商品住宅的供应量将非常有限,而供应类型也会与其生态度假的区域规划

相匹配,即低密度的别墅项目。

而从崇明东滩历年来的土地出让情况看,多数为动迁安置房用地,仅有少量的居住和商业用地出让,从侧面说明该板块的住



数据提供:汉字地产市场研究部 数据截止时间:2012年1-6月

宅市场发展进程较为缓慢,而由于板块的生态特性也注定了其无法过度开发的属性,因此尽管未来东滩仍然会有土地供应的可能,以配合规划的进行,但是供应量将会非常有限。

虽然后续开发还将继续,但有限供应还是令东滩滨江的别墅产品有了某种“物以稀为贵”的特征。对此,张宏伟甚至表示,“东滩成交量不高,因为供应没有放量。”在他看来,“东滩滨江就那么几块地,前面是高尔夫球场,项目卖完就没有了,所以开发商并不急于清盘”,而“随着配套的完善,一线滨江几个项目的价格还会随行就市往上走。”

而锦和投资集团品牌总监沙立松则表示,东滩集中的商业配套需要3-5年,对于先期进入的开发商而言其投资成本,包括建设成本、运营成本、财务成本较高,而等到配套成熟后,价格自然有上涨趋势,从这一角度而言,目前可以称之为“价值洼地”。