

东滩猜想:下一个佘山?

三大因素交织,成为成熟高端住区,东滩需要的是时间

正如上海揽海房地产开发有限公司总经理谈晓君所言,上海是土地集约化发展的城市,拥有的自然资源并不是很多,而东滩的资源独特性确为其他区域所没有。东滩湿地的自然资源;负氧离子含量有数据可查远远高于上海其他区域;崇明长寿之乡的美誉……拥有稀缺自然资源优势的东滩,配合以宏大规划和高端配套,必定与高端住区相连,由此对于东滩的未来也有了“下一个佘山”的说法。对于这样的说法,东滩需要的是时间。

地产评论员 冯燕

认同障碍

“空气舒适、成片开发的东滩板块,整个上海不可能再有。”保亿风景水岸副总经理王武洪如是表示。

据王武洪介绍,规划中东滩板块的建筑高度不能超过10米,不能超过3层,别墅密度理论上为1.0,实际为10:1的配比,也就是说10亩地中只有一个住宅区。如此环境,东滩无疑非常适合居住。

而随着长江隧桥的开通,东滩距离浦东仅为20公里,到上海市区也仅为四五十公里。从市区威海路出发,到达东滩,在路况较好的情况下,用时约一个小时。

但对于目前东滩的价值,谈晓君则表示,“东滩天赋的资源远远没有得到人们的认可。”对于东滩有这样的表述:东滩是上海的东滩,也是世界的东滩。但“在传统的理念中,相隔一条江的崇明似乎是另外的世界”。

认同的障碍被视为东滩目前发展过程中所欠缺的,但这份欠缺也正在发生着改变。

张先生原本居住在颛桥,近来却想将自己的复式房子卖掉,在东滩置业。类似张先生的上海人并不少,一位售楼人员就告诉笔者,其所销售项目八成的购房者来自上海。

对于区域认同,同策咨询研究中心总监张宏伟则表示乐观,“对于刚需客群而言,也许对于东滩还没有认同,但对于高端客群,东滩并不陌生。”

即使目前对于东滩的认同还没达到其价值的高度,但锦和投资集团品牌总监沙立松则表示,“消费者可以被塑造,世纪初开发大佘山之时,同样存在认同障碍,但十几年后,随着高端产品的出现、高端人群的进入,佘山高端住区也逐渐形成。”对于东滩而言,时间同样重要。



孙华良
易居中国大上海
事业部执行总经理

需加强生态岛的认知度

由于上海人的居住习惯、消费习惯以及大桥高昂的收费使得去崇明的人受到种种限制,产品和区域的品牌传播也就不那么理想,很多人对崇明和东滩板块依然非常陌生,即便生态资源再丰厚,认知度的欠缺始终都是硬伤,所以开发商和政府应该着重品牌推广宣传,将区域价值、产品价值和未来前景一一展现在购房者面前,才能吸引越来越多的潜在客户前来。

崇明和佘山相比,虽然同为以自然资源取胜的资源圣地,但是佘山经过了十几年的开发推广,整个板块已经非常成熟,而东滩板块依然需要走一段很长的路。



沙立松
锦和投资集团
品牌总监

区域完善促东滩 未来优势集中体现

东滩有其资源优势,但对于成为佘山那样的高端别墅住区,只有稀缺资源还不够,还要有好的产品和顶级开发商,实行集群开发。目前,东滩产品虽然不多,但随着四大开发商的进入和对于产品、区域的打造,可以憧憬在未来,东滩成为上海豪宅聚居区重要的发展板块。

目前,东滩还存在着生活配套不足,人口导入困难等问题,但随着板块影响力的逐步扩大,东滩整体生活配套、设施也在改善,未来,随着生态岛建设如期推进,优势医疗资源、休闲资源的引进,区域规划将逐步成熟,3-5年后,东滩的优势将会有集中体现。

发展周期

除了认同,谈晓君认为东滩的开发,还没有像佘山一样,完全呈现出强强联合之姿,毕竟“板块高端楼盘刚开始发展,需要有一个发展周期。”

而目前的市场状况,使人们将关注点更多集中于房价的降与不降,对东滩这样的板块关注明显不够,这也被谈晓君认为是东滩价值被忽略的原因之一。但他同时预见“3-5年内,东滩将赶上佘山的整体发展水平,更远可能会超过佘山。”

张宏伟则认为,东滩成为“下一个高端度假居住板块”有其自然条件支撑,但目前对于东滩来说周边配套缺乏,是其发展阶段所必须面对的。

“即使金茂将五星级酒店引进来,依然需要有一个过程。两年的建造完成时间,然后有3-5年的运营市场,东滩成为下一个高端居住区也许需要更长的时间。”

而沙立松则认为,东滩是否能成为“下一个佘山”不仅要有稀缺自然资源的占有,更要有高端的产品和品牌开发商的集团入驻。

无论佘山还是新江湾,品牌房企的合力对于区域的打造无疑具有极强的凝聚力。而目前对于东滩而言,包括华贸·东滩花园、金茂逸墅、保亿风景水岸、览海国际高尔夫社区在内,房企的叠加效应已经开始

发挥作用。在张宏伟看来,“房企的推盘节奏、产品定位各有区别,在自然条件一致的情况,每家企业的资源优势将得以发挥。”但区域从不成熟到成熟,房企的叠加效应并非一蹴而就。

价格差异

东滩因为稀缺自然资源和高端配套等,被拿来与佘山作比,但目前东滩的价格与佘山相比,则有颇多差距,而这也被认为是东滩处于价值洼地的原因之一。

“豪宅是有血统的,但是新兴别墅区的劣势在于,在目前严厉调控的背景下,受认可的程度和被认知的程度都在下降。这就迫切需要板块内的众多开发商协同一致地对板块推广,才能在豪宅血统上接近传统别墅区。但相对传统别墅区,新兴别墅区的优势是目前相对较低的单价和总价,具有后发的优势。”同策咨询研究中心分析师姚伯均如是表示。

数据显示,2005年至2011年间,佘山板块的别墅产品成交均价从22185元/平方米上升到91285元/平方米,均价增长了311%。目前,佘山板块依旧是上海别墅价格的巅峰。

与佘山板块相比,崇明东滩板块别墅的成交均价差距明显,但从该板块的发展趋势来看,板块内豪宅价格在未来进行补涨也并非虚言。