

# 东西联动:城市别墅扩容兵分两路

随着城市外沿的不断扩张,多个城市副中心的崛起为城市别墅实现“第一居所”的居住价值奠定了现实基础。受大虹桥、自贸区两大重磅利好刺激,城市别墅的扩容在2013年达到了一个峰值。

## 美兰湖 第一居所“雏形”已现

■**板块综述:**美兰湖板块因拥有上海市内最大的一个人工湖美兰湖而得名,板块地处宝山区罗店镇、沪太路以东,美兰湖大道以北,罗芬路以西,美丹路以南。该板块占据“一城九镇”市政府规划的优势,又是宝山沿沪太路城镇发展的核心,拥有680万平方米生态新镇,是宝山乃至上海的新型生态居住区。

■**综合素质:**85

■**点评:**从供应上看,今年美兰湖板块别墅供应紧缺,前10个月仅有1套别墅入市,即远洋博堡雅墅。当前板块内在售别墅大多属于尾盘。受到供应影响,板块今年前10个月仅成交35套,较去年同期大幅下滑52.1%。其中,成交别墅市场主要以经济型别墅为主,今年截至目前,板块总价在500万元以下的经济型别墅共计成交22套,占今年全部成交别墅的62.9%。

近年来,随着万科、朗诗、景瑞、中华企业等品牌开发企业的进驻,美兰湖生活社区逐渐走向成熟,加之轨道7号线通至美兰湖站,也拉近了板块与中心城区之间的距离。可以说,美兰湖板块初步具备成为第一居所的条件,但教育、医疗等部分配套还有待完善。另外,公共交通方面虽然有轨交7号线,但距离市中心站点还较长,自驾出行优势相对明显。

## 浦江镇 前滩“门前”的第一居所

■**板块综述:**浦江镇板块东连南汇、西临黄浦江、北接浦东、南接奉贤,是“一城九镇”中离市中心最近的新城镇,离人民广场的距离约为17公里,距浦东机场33公里,距虹桥机场27公里。

■**综合素质:**85

■**点评:**目前浦江镇板块的别墅市场以中高端改善型别墅为主,今年前10个月浦江镇板块500-1000万元总价段的别墅成交96套,占板块全部别墅成交的75%,是板块别墅市场的主流产品。今年板块内主要成交的别墅项目有浦江华侨城、浦江坤庭、一品漫城等。

随着前滩规划的出炉,浦江镇将是作为接近前滩的最有发展潜力的地块。当前轨交8号线已通车,便利浦江镇交通出行,两站即可到达东方体育中心,也就是建设中的前滩商务中心,作为前滩商务区的门户,浦江镇未来将分流部分前滩商务区的购房需求。从区域位置、交通出行两方面来看,浦江镇板块拥有成为第一居所的条件,板块发展前景值得期待。但是,目前浦江镇板块内高端商业、休闲、教育等方面的配套并不突出,未来有待进一步完善。另外,当前板块内别墅单价已水涨船高,未来新增供应别墅户型面积也较大,投资及自住都需具备一定经济实力。

## 南翔 “软硬件”兼备的生态区

■**板块综述:**南翔板块位于上海西北,属嘉定

区,是嘉定联接上海的门户,距外环线3公里,距人民广场20公里,距中山公园10公里,距国际汽车城8公里,F1国际赛车场也转瞬即至,地理位置极其优越。

■**综合素质:**90

■**点评:**2013年板块内成交的主要别墅项目有“上隽嘉苑”,成交均价2.31万元/平方米,和记黄浦新推项目“湖畔名邸”价格在3-3.5万元/平方米,价格比周边楼盘价格略高。

板块品牌集中度极高,先后有金地、长江实业、华润、绿地、新城、朗诗、路劲等一线品牌开发商进驻,尤其是金地,作为率先进驻该区域的首开之作,完善了区域内的配套,提升了区域居住的品质。区域内项目客群主要由周边区及市区刚需客与改善客为主,南翔良好的交通和环境以及未来发展前景也成为了客户和房企最看好的地方。另外,南翔板块生态条件优越,国家4A级旅游景区古漪园位于该板块,同时,在菁英湖生态社区,有17万平方的天然水系,在整个上海是独一无二的,综合交通、配套、环境等各方面条件来看,该板块非常适合做第一居所。

## 唐镇 浦东的城市副中心

■**板块综述:**唐镇位于浦东新区的中心地带,西临张江高科技园区,南部是迪士尼核心区,北部为上海重点打造的金融信息服务产业基地,东部是金桥出口加工区。

■**综合素质:**85

■**点评:**目前唐镇板块的别墅市场以中高端改善型别墅为主,今年前10个月唐镇板块总价在500-1000万元的别墅成交34套,占板块全部成交别墅的91.9%,占据市场的绝对主流。

近两年来,由于4大别墅区建成和吸引到保利置业等大品牌开发商的进入,唐镇的房地产行业也开始进入快速发展阶段。据悉,唐镇计划用10年时间营造一个浦东地区的城市副中心。从发展前景来看,唐镇是一个值得投资的板块,目前板块内别墅项目主要有“保利御樽苑”和“张江国际豪庭”,均价在3万元/平方米左右。另外,由于唐镇板块周边张江、金桥等板块新房供应紧缺,板块内高端群体的置业需求有外溢的趋势,唐镇板块应运而生。同时,唐镇板块有轨道交通2号线等,交通出行便捷,具备成为第一居所的条件。但是,唐镇板块目前正处于建设阶段,周边教育、医疗、商业等配套设施等尚有待进一步完善。

## 新江湾 “绿宝石”将迎腾飞

■**板块综述:**新江湾城地处上海中心城区东北部,总占地面积9.45平方公里,是上海市区唯一一块自然生态“绿宝石”。

■**综合素质:**90

■**点评:**今年前10个月新江湾城板块别墅的供应和成交套数为170套和41套,分别是去年同期的

2.4倍和2.1倍。并且,板块别墅市场以高端别墅占绝对市场主流,今年前10个月新江湾城板块总价超过1000万的别墅成交36套,占板块总别墅成交总量的87.8%,同期板块总价最低的别墅也达到862万,中高端豪宅聚集地名符其实。

新江湾城板块有江湾天地、复旦大学江湾校区、新江湾城公园、自然花园、都市村庄、知识商务中心、生态走廊、文化中心、极限运动中心等特色生活配套。其生态环境和绿化指标在上海中心城区的社区中是绝无仅有的。随着新江湾城中高档产品的不断涌现,将成为名副其实的高尚低密度型第三代国际社区标杆。另外,新江湾城板块紧邻五角场副中心,拥有轨交10号线、8号线、3号线,毗邻逸仙路高架、中环线出入口,从整体居住环境和交通便利度来看适合做第一居所。随着自贸区的设立,配套将进一步升级,打造成第一居所就在当下。

## 航头 “航母级”的别墅住宅区

■**板块综述:**航头镇位于上海浦东新区、奉贤、闵行三区交界,是新一轮《上海市总体规划》中明确重点建设的22个中心镇之一,也是上海商业“十一五”规划中提出要重点发展的郊区4个交通网络型商贸中心之一。

■**综合素质:**90

■**点评:**今年板块成交别墅项目主要有“南郊中华园”,均价在2.3-2.4万元/平方米、长泰东郊御园均价在2.4万元/平方米。

轨交16号线将通至航头板块是巨大利好。航头第一波开发商以本土开发商为主,主要打造的是容积率在0.2以下的独栋别墅社区,这些项目的开发为航头的高品质板块奠定了基础。随后,中华企业、长甲地产等上海区域开发商相继来这里落足,产品线开始向联排别墅延伸,使航头板块的居住品质迅速得到提升,而购买别墅的中高端财富人群的大量入住,也使板块的居住氛围和人文环境得到了较好的改善。经过10年的耕耘,板块内形成了一个航母级的别墅住宅区。

## 徐泾 “软件”先行创造“硬件”

■**板块综述:**徐泾板块作为上海传统的高尚别墅区之一,紧靠沪杭铁路外环线,与虹桥机场为邻,离市区约10公里,是青浦别墅市场中起步最早、发展最成熟的板块之一。

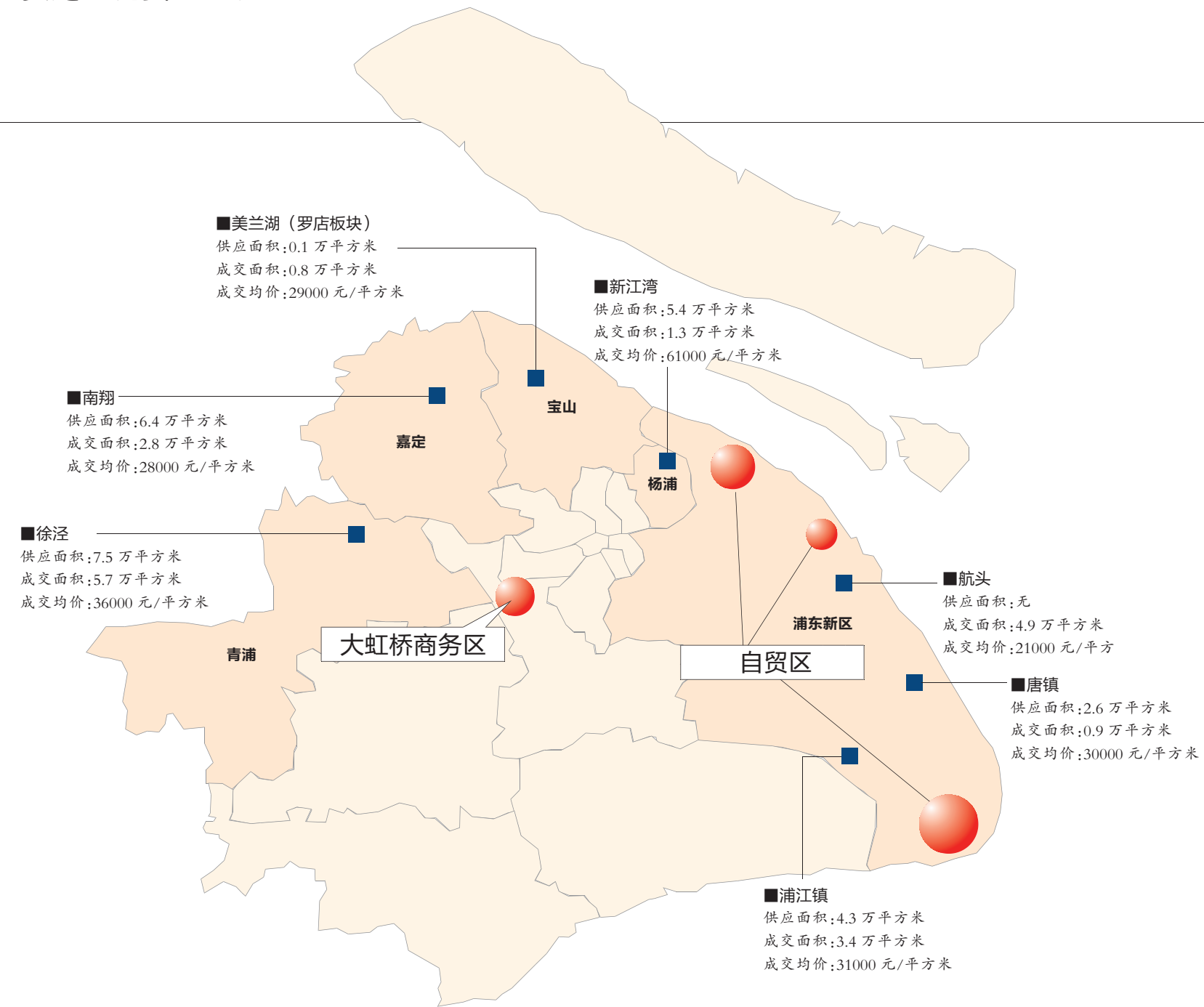
■**综合素质:**90

■**点评:**目前板块内以中高档别墅为主,今年前10个月徐泾板块总价在500-1000万元和1000万元以上的别墅分别成交121套和77套,占板块全部成交别墅的56.5%和36%。

徐泾受大虹桥的利好影响,被认为是青浦最具潜力和发展的区域。按规划显示,大虹桥商务区未来

将是上海西部经济引擎,但目前大虹桥核心商务区内总共仅出让3幅宅地,随着大虹桥的建设,未来住宅紧缺将会进一步凸显,徐泾板块将承担大虹桥溢出的购房需求。

随着虹桥交通枢纽的建设,大卖场的营业,星级酒店落户,国际学校的进驻,徐泾板块已成为具备国际化居住水准的成熟别墅区。而据了解,该板块内目前独立别墅租赁行情在4000-7000美元/月。随着国家级会展项目确定选址青浦徐泾将带动徐泾板块未来进一步的发展。从目前来看,徐泾板块紧邻大虹桥,区位优势比较明显,同时由于板块发展较早,周边配套相对比较成熟,目前徐泾板块主要的不足体现在公共交通方面,未来轨交17号线的开通将弥补这一短板。



□链接·上海独栋别墅调查

## 独栋别墅存量 仅有百万方

2003年2月,国土资源部发布《关于清理各类园区用地、加强土地供应调控的紧急通知》,明文规定停止别墅类用地供应。此后十年间,限墅令不断升级,纯独栋类产品转入真正意义上的“存量市场”。

十年限墅,让纯独栋的别墅产品成为上海楼市的绝唱。根据上海乐智研究院调查显示,预计上海独栋别墅目前的存量在一百多万方左右。如果按照独栋别墅的平均面积300平方米/套来计算,存量仅几千余套。

乐智研究院常务副院长石薇认为:“目前市面上很多所谓城市别墅楼盘其实都属于类别墅产品,并非传统意义上的独栋别墅。其地块容积率与真正的纯别墅社区有很大的差异。”这也使得开发商可以合理规避政策的限制,进行类别墅产品的开发。低容积率地块在“限容令”出台后就已叫停,真正意义上的独栋别墅供应有限,基本处于卖一套少一套的境地。

当前纯独栋别墅集中的区域多为传统的别墅区,如松江佘山、浦东花木、莘闵别墅区、长宁西郊等,而这些区域的别墅存量也非常有限。独栋别墅的供求剪刀差还在进一步扩大。

业内人士分析认为,别墅用地叫停后,开发商目前通常采用的方法是将项目规划为混合社区,一部分建造高层、小高层等产品拉高容积率,另一部分建造低密度产品如联排别墅、独栋别墅。但是规划仍要满足土地的限制条件,如整体的容积率要满足,高层产品不能超过土地的限高要求等。而且对于土地面积较小的地块来说,操作难度较高。而开发企业在拿预售许可证之前还要获得建设工程规划许可证等证件,这些都是要经过审批的。该业内人士预测,“即使通过层层严格的审批,供应量也极其有限。”

那到底有没有纯独栋的别墅产品在开发呢?

同济大学房地产研究所所长施建刚表示:“这十年来,还会有少量的独栋别墅产品推出,主要是由于销售周期或者个别土地开发中遇到的问题而延迟了开工时间,让这些纯独栋产品可以‘幸存’下来。但是不可能存在开发商对土地违规组团分割打造纯独栋别墅的情况,上海在这方面监管很严,如果查到的话,开发商将受到严厉处罚。”

不过,施建刚也认为,从另外一个角度来看,独栋的别墅产品也因此越来越“可遇不可求”。

□独栋项目



### 绿城玫瑰园

最低价5000万元/套  
开盘时间 2013-03-30  
交房时间 2015-01-01  
物业地址 闵行中青路1555弄  
在售户型:房源面积700-900平米,附赠面积300平米地下室,以及23亩-35亩的花园。另有建筑面积1400-2100平米房源在售,占地6亩-10亩,总价在1.2-2亿/套。



### 长泰西郊别墅

均价:均价40000元/平方米  
开盘时间 2012-09-08  
交房时间 现房  
物业地址:松江泗砖南路1500号  
在售户型:220-330平米独栋别墅,均价在38000元/平-42000元/平之间,售价在850-1500万/套。附送地下室面积130-220平。



### 华侨城十号院

均价:待定  
开盘时间:待定  
物业地址:闵行浦星路800号  
主力户型:户型尺度地上370平米至670平米,另有约200-300平米全明地下室,6米挑高客厅空间,4.4米层高全明采光地下室。