

沪上置业“刚需必选板块”大盘点 ——宝山西城区双轨交、大配套最值得关注

2010-06-30 11:42:00 来源：房地产门户搜房网

[提要]在市场低迷期，真正抗跌的项目却更吸引购房者的眼球，现在不妨来盘点下楼市若干抗跌板块，从中发现价格坚挺区域的一些共性，为广大持币待购的刚需购房者打一下“前站”。

宏观政策调控以来，楼市预期骤然发生逆转，在严厉房贷政策下，多数购房者选择持币观望，间接导致5、6月份上海楼市一二手房成交量大跌，市场再度陷入低迷观望阶段。2010年将近过半，楼市去向何方我们无从所知，但眼下，刚需购房者无疑充当上海买房的主力军。上海房价是否要下跌了？这个问题没有人能准确回答，但是在市场低迷期，真正抗跌的项目却更吸引购房者的眼球，现在不妨来盘点下楼市若干抗跌板块，从中发现价格坚挺区域的一些共性，为广大持币待购的刚需购房者打一下“前站”。

宝山西城板块：1、3号双轨交，沃尔玛入驻，配套成熟人气领先

关注指数：☆☆☆☆☆

新房价格：16000-19000元/平米

宝山西城板块同时坐拥轨交1号线、3号线及北上海商业中心，目前已聚集了百联购物中心、卜蜂莲花、苏宁电器、泰富广场、联华超市等成熟商业配套设施，周边菜场、学校、医院也一应俱全，此外沃尔玛广场在不久也将入驻。目前板块新房价格在16000-19000元/平米左右。据悉，板块内标杆楼盘香逸湾7月初即将加推新房源，主力房型为89平米的“2+1”房，并有9平米额外赠送空间。香逸湾毗邻北上海规划的首座四星级酒店，经过近十年的开发，社区生活环境已非常成熟，开发商盛高置地曾打造上海著名的外滩半岛酒店，此次在公寓中也首度采用了星级大堂标准，社区内部还配有室内恒温泳池会所及幼儿园，项目的高品质可见一斑。

浦东周康板块：提升区域价值

关注指数：☆☆☆☆

周康板块：17000—25000元/平米

周康板块是率先受益于大浦东规划一个板块，曾经是上海传统的别墅聚集区。城市综合体建设使得板块商业配套能级大幅提升，未来11号线的延伸也为区域发展带来想象空间。目前该板块新房价格在17000—25000元/平米之间。板块内的标杆大盘近期售价不降反升，部分精装修房源最高售价已经摸高到了25000元/平米。目前板块内在售房源主力为建筑面积约57平方米的1房，101平方米的2房和130平方米的3房。特别是建筑面积100万平方米，包括7万平方米的商业步行街和5.3万平方米的超五星级国际商务休闲酒店的超级大盘近期推出东区和中央区域的房源，受到市场关注。

嘉定新城板块：轨交11号构成关注点

关注指数：☆☆☆

新房价格：16000-20000元/平米

11号线通车以后，最大收益板块无疑当属嘉定新城板块，与市区的空间距离大幅缩小使该板块顺利成为上海楼市新的明星板块，而日益成熟的配套也让嘉定新城板块愈发受到关

注。目前板块内新房价格保持在 16000-20000 元/平米水平。板块内保利集团旗下代表项目于 3 月曾推出一批小高层房源，主力房型为 89 平米两房，一经推出受到市场良好反响，当月取得去化 160 套良好成绩。虽然进入市场宏观调控时期，但截止到目前，该楼盘在 6 月当月时间内，成交 36 套房源，而成交价格仍能保持与 3 月开盘时期持平价格，说明项目深受自住型购房者认可。

松江九亭板块：9 号线延伸至浦东，价值进一步凸显

关注指数：☆☆

新房价格：17000—21000 元/平米

九亭板块是距离徐家汇最近的自住型板块，依托轨交 9 号线板块形成了强大人气。近几年板块内大型楼盘集中开发，生活及商业配套也日趋成熟。以运动概念为主题的某楼盘是区域板块内标杆楼盘，目前在售的是其三期产品，剩余房源主要为 130 平米的三房，精装修价格 20000 元/平米。位于沪松公路的运动会所是其最大亮点之一，里面包括篮球馆，羽毛球馆，游泳馆，健身房等运动设施，另外在社区内部还有网球场，儿童乐园等设施。以“运动就在家门”为口号，经常举办各种社区活动，楼盘日常运营中真正把这句口号融入到了社区文化生活之中，为社区业主提供了更多的增值服务。

上述四个板块都是轨道交通经过或即将经过的板块，方便快捷的交通工具大大拉近了项目与市区的交通时间，同时这些板块又是各自区域中比较成熟的板块，从若干年前就开始了大量的人口导入，目前人口基数已经达到一定规模，这也促进了当地商业的繁荣，人口导入和商业配套进入良性互动阶段。当然四大板块之间也有一定的差异，从价格上来看，宝山西城区依然是四大自住板块的价格“洼地”，特别是该板块内代表项目香逸湾作为短距离步行可以到达轨道交通的、距离地铁最近的项目，其不足两万的销售价格放眼上海相似地段位置绝无仅有。从生活配套上来看，周康和西宝山板块基础更好且更有发展潜力。这两个区域板块房地产市场已经发展了十余年，各项生活配套已经非常成熟。而作为潜力板块，这两个区域 4、5 星级酒店的拟定选址和建设，更预示着未来两个区域美好的发展前景。由此可见在四大抗跌板块中，最值得刚性需求关注、兼顾成熟配套和发展潜力的“价值宝藏”非宝山西城区莫属。而作为宝山西城区的标杆楼盘，香逸湾的市场认可度和受追捧程度无可限量。