

我是沪叔，拥有多年上海房产研究和投资经验，长期持续关注上海地区的楼市信息，熟悉购房政策、买房策略信息，欢迎关注及交流。

以下上海购房答疑内容，来自微信公众号“沪叔说房”的粉丝精选提问：

提问

：沪叔，
你好，目前在杭州
工作，预算首付大概100万左右，看
了崇贤、萧山
南部一带，个人更喜
欢崇贤，您可不可以帮我分析一下，除了临安以外，还有没有其他板块可以推荐？

沪叔：

你好，崇贤中签率非常低，所以不能紧盯一个板块。崇贤、萧山南部、临平山北都在预算范围内，乔司
的楼盘也符合预算，但也难摇。萧山南部相对中签率高一些。另外，地铁7号线能到的新街
、5号线通往的姑娘桥也可以尝试，因为地铁会为其输送城市资源。整体来说，还要看自己工作通勤怎样方便。

提问：沪叔，您
好，上海市中心的房子我实在是
买不起，我打算在宝山上大板块买房，这个地方算是上海的房价洼地吗？

沪叔：

顾村

都是隔绝的，主要的交通只是靠外环高速和沪太高速支撑，如果遇到交通拥堵，就会十分不便。地铁目前只有7号线，不过板块本身距离市区不算远，但因为地理原因，当靠7号线也不十分便利。商业配套方面，没有大型商业综合体，只有一些满足日常生活的小型购物广场。板块内还有很多改造中的房产，居住环境不是很好，周围配套也只能算是一般。不过正是因为这些不足，上大板块也算得上是价格洼地板块，目前上大倒是有很多的规划，但短期内也很难兑现，所以选择上大的购房者

，购房前应该有足够的准备，不要因为价格的因素一时冲动。

提问：沪叔，你好，上海无房刚需，预算比较有限，上海可以选的板块不多，请问顾村怎么样？这里动迁房多，房价不是很高，但是没什么热度，普通刚需买房自住能选这里吗？顾村未来有发展潜力吗？

沪叔：

你好，作为六大动迁基地之一，这里离市区最近，动迁也最彻底，这里大部分的动迁房面积都在50~80平，比较适合刚需。除了动迁之外，这里发展最好的就是工业，但是人口素质层次不齐，居住环境也比较差，违章建筑比较多，和其他打造生态板块的地方相比，这里确实不够宜居。但是顾村板块在整个宝山区域来说都很重要，这里的区位配套很完善，还很优质，没有明显短板，曾经也一度媲美上大板块，不过现在差距也慢慢拉开，单价差出了1万以上，一部分原因是这里的产业更新慢，另一部分原因是上大有教育的加持，因此发展速度也会增加。目前的顾村的优势就在于价格，妥妥的价格洼地，并且这里有机器人产业园，分量也比较重，还被定为了2035主城区，有发展规划，目前已经有项目入市，效果不错，刚需可以关注一下这个板块。

提问：沪叔，你好，本人在浦西

上班，有上海购房资格，可首付首贷，预算在500万左右买套自住房，目前预算不多，未来收入会增长，想着先上车，后期在置换更好的，请问这个预算在上海怎么选房呢？江桥板块怎么样呢？

沪叔：

你好，根据你的描述，可以考虑江桥板块，位于嘉定区，靠近上海市区。交通方面，13号和即将开通14号线，到达浦西核心区域只用半个小时，开车的话20分钟内即可到达虹桥商务区。商业配套有江桥万达广场等一些大型商业综合体，医疗方面也有江桥医院。在虹桥商务区和浦西核心区工作的上班族可以考虑此板块，交通十分便利。另外还有上大板块，位于宝山区，围绕着上海大学。有7号线和即将开通的15号线，从板块出到浦西和漕河泾都在半小时左右，交通算是方便。有一些经纬汇、华润万家、沃尔玛等社区商业配套，以及仁济医院宝山分院满足居民日常生活要求。教育方面宝山二梯队的九年一贯制的上师大附属经纬学校。总体来看板块虽然各方面都不算顶级，但是对于工作在浦西的上班族是个置业的好选择。