



价格回落 2500 元 / 平方米

地杰国际城欲迈入“适婚房”

□特约记者 绿绮
本报记者 李和裕

在日前举办的“上海最适宜婚房”的大型投票调查活动中,位于浦东“大三林”区域北蔡板块内的在售新盘地杰国际城以22%的票选居于榜首。我们本月的“适婚楼盘大解剖”就从网友心目中的第一开始……

大盘“造镇”计划

地杰国际城地处中环线与外环线之间的原浦东北蔡御桥镇地区,东至中心河、南至浦东新区与南汇区交接处、西至沪南路、北至华夏西路,占地达100万平方米,规划地上总建筑面积约110万平方米,其中住宅约80万平方米,商业公建约30万平方米。

“显然,开发商意欲在这里进行一次规模化的‘造镇’。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟介绍,“地杰国际城总盘由A-H共8大街区组成,分为七期进行开发,定位便是‘国际新市镇’,未来将纳入约1万户家庭,3万人口。”

记者在楼盘现场了解到,目前,地杰国际城已经先后推出

2个街区:一期F街区“欧香四季”和二期E街区“欧泊时光”。其中,F街区由14栋16-18层的小高层建筑组成,总户数1129户,由于是在上海楼市红火时推出,且又是规划中的样板区,F街区的房源目前已告售罄。

而从去年11月开始推出的E街区则紧邻F街区,位于整个社区的东南角,紧邻中心河、汤基港两条天然河流。E街区由13栋高层建筑组成,总建筑面积约16万平方米,绿化率50%。售楼人员介绍,E街区先推的是中心位置的6号楼,其东头可观天然河道中心河,西头可观小区中央湖景,位置较好。

不过,也有看房者告诉记者,虽然地杰国际城小区环境不错,但是该盘的大环境仍有瑕疵,最主要的是附近有一个大型的垃圾焚烧厂,在焚烧垃圾时仍可看到浓烟。对此开发商方面表示今后垃圾焚烧炉将被拆除。

配套设施还需跟进

据悉,在市政规划中,北蔡御桥地区规划为A、B、C三大地块,沪南路作为浦东南部的主动脉,沪南路以西的A地块,建造大卖场、国际汽车展示中心

和国际大卖场;B地块是地杰国际城整个区域范围;C地块是大型别墅区,拥有绿化用地。这3地块规划将给区域发展带来比较良好的前景。

沪南路目前是浦东南部的交通主干道,通往市区和郊区,目前这条路上有30多条公交线路,承担着连接浦东、浦西各个地区客流运送。在地杰国际城F街区旁拥有3条公交线路的终点站,分别开往浦东的钱仓路、市区的福佑路和南码头,但是购房者反映路线尚不充裕。陈晟认为,从公共交通比较方便,对有车族业主来说,行车的交通条件较好,但是该盘目前周边的生活和商业配套较少。

目前,地杰国际城正建设520米的商业步行街,其中2700平方米的文体中心也将全面启动。F街区6700平方米大型室内综合市场及12300平方米商业街也在招商,将为第一批住户提供日常生活购物的便利。

单价从9000元降至6500元

本期地杰国际城E街区去年底开盘时报价6300元/平方米,当时造成了一些退房事件。因为这些业主以每平方米8000

至9000多元的价格购买了地杰国际城一期F街区的房子,没想到现在房价已经下调近40%。

既然明确打出婚房口号,地杰国际城在营销策略上也是较有针对性的。目前,该楼盘正在进行一个名为“新贵新婚”的活动,在今年4月17日到7月31日购买指定房源,并且是在今年1月1日到12月31日结婚的购房者,都可以参加。据介绍,如果是买小户型的客户,可选择获赠婚庆一条龙服务或太平洋蜜月游或五项精品家电;如果是买大户型的客户,可获赠婚纱摄影加婚庆一条龙服务或日本蜜月游或十项精品家电。并且所有参加活动的购房者都可再参加将于2007年1月1日举办的抽奖活动。

业内分析人士认为,北蔡板块受地理位置和生活配套等多方面制约,板块内楼盘开发项目较少,使得房价不高,这也是以自住为主,受宏观调控影响不大而销量较稳定的原因之一。对于结婚族来说,如果可以克服交通、配套方面的暂时不便,或者就近工作,将是不错的选择。



本报记者 徐汇 摄



地杰国际城

楼盘地址:上海浦东新区御桥路1978弄
开发商:上海地杰置业有限公司
建筑设计:同济建筑设计研究院、中房建筑设计院
景观设计:加拿大WAA景观设计
楼盘形态:18层至23层两梯三户、两梯五户的高层为主
主打户型:100平方米两房、136平方米三房
装修状况:毛坯
开发周期:七期,约2010年初步完成
本期开盘时间:2005年11月(E街区)
本期交房时间:2007年9月整体交房
网上已推户数:1111套
网上已售户数:867套
网上已售成交均价:6065元/平方米
绿化率:约50%
停车位:915个
物业管理:上实物业管理(上海)有限公司
物业管理费:1.65元/平方米/月

投资星级 ★★

钱刚 (泛城租售网浦东区域经理)

今年是“结婚年”,也是楼市的“婚房年”。从上海今年前4个月的楼市成交情况看,绝大部分是改善自身居住环境的,其中相当部分是第一次购房,而第一次购房者中又有大部分为结婚置业者。目前打出婚房概念的地杰国际城正好处于浦东的中外环线间。近两年浦东中环住宅发展较快,轨道六、七号线在浦东的规划激发了浦东中环楼盘的潜力。不过,地杰国际城所在的北蔡板块并非

浦东中环住宅的代表板块,倒是规划较完整、配套较完善的三林板块和金杨板块显得突出些。北蔡板块现阶段拥有的优势,除了靠近中环线、远景规划不错,主要是均价较低。相比三林板块和金杨板块目前8500-12000元/平方米的价格优势是显而易见的。另与南面的康桥板块相比,北蔡板块还是有地理位置上的优越性的,只是康桥板块

的价位更低,公寓楼盘目前均价在4800元/平方米上下。再回到地杰国际城这个楼盘,应该说该小区规划完整,房型选择余地大,本身的配套设施完善,且周边交通线路较密集,又规划有轨道交通贯穿社区,性价比是不算低的,比较适合在浦东工作的普通购房者的需求。但是该盘的周边环境现在仍属一般,且由于是大盘而开发时间较长,故从投资角度存在一定潜在风险。

刘灏 (自由室内建筑设计师)

从地杰国际城正在推的E街区的房型设计上看,“超值”和“超爽”两大系列的15种房型倒是各有特色,可供不同需求的家庭挑选自己需要的居家环境。总体来说,带有储藏室、得房率较高的B型“超值”系列更适合同样小两口对婚房的需求。如B1型是约85平方米的两房,房型方正,功能较全,比较适合工薪阶层的年轻新婚夫妇,基于经济能力的考虑,他们在婚房的选择上能一步到位的,这种小两房也较适合一些新成立的家庭5年内过渡的想法,届时既可以将房子抛出来买来大房型,也可以对外出租“以房养房”,而且市面上小户型一般也比较好租。B2、B3型则比B1型面积稍大,房型也更完整、合理,如其餐厅与客厅相连、

客厅与阳台相连,空间的拓展性较强,特别是B3型的厅显得较为“正气”。这样的房型基本能满足一家三口或两代人的居住要求,有经济条件追求一步到位的新婚夫妇也可选择。B4、B5型与B2、B3型基本属同一类型,不过B4型显得过于死板,虽然其房间都是朝南的,但北面无窗,只有大门开在北面,这样一来南北通风、采光就受到影响,这种“全密式”的房型最好能避免。另外,A1型的经济一房,比较适合单身白领,从空间上看个人舒适度较高,也适用于过渡后的投资。而对于C、D、E型“超爽”系列的大房型设计多来自港台地区,经过多年“进化”后缺陷较少,购房者有经济实力者可以考虑。



标准两房:约95平方米
标准三房:约140平方米
(整理 李和裕)

正反论证

买房子就是买未来,与市中心高档楼盘强调地段的稀缺性以体现其升值潜力不同的是,非核心区域的楼盘则通过自身的成长性来体现未来的发展潜力。

作为一个规模达到110万平方米的超级大盘,地杰国际城完全具有“城镇”的形态和功能。据规划,地杰国际城将有约30万平方米的公建商业配套设施和约23万平方米的多功能生态园林,未来还有轨道交通的支持,对于楼盘前景都是利好。同时,随着该项目的陆续开发,楼盘的城镇效应开始显现,这里成熟度也将不断增加。

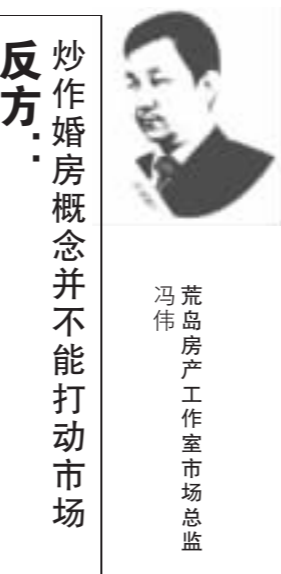
一般处于前期开发阶段的大盘,其后续房价通常拥有一定的升值空间。如同样位于浦东中外环间的证大家园,2001年一期开盘价仅为2500元/平方米,目前第五期的价格则达8700元/平方米。经历了前几期的开发,周边配套逐步完善,入住居民开始增多,撇开市场本身的因素,大盘的日益成熟在很大程度上将导致楼盘价格的增值。而地杰国际城共分七期开发,目前只开发到第二期,长期来看,现在的价格是处于相对低位



叶君 易居地产研究院分析师

比不了地段就比成长性、性价比

VS



冯岛 荒岛房产工作室市场总监

炒作婚房概念并不能打动市场

不能打动人心的。自从婚房这一话题被提出后,越来越多的楼盘加入到这一行列中。从一些婚房概念楼盘的市场销售情况看,由于目标客户明确,销售手段创新,如婚房团购、婚房看房车、婚房优惠送礼等,市场销售情况往往比同区域产品迅速。所以,如何针对婚房群体,制定特定的推广方式显得尤为重要。

而作为市场中以婚房主题促销的楼盘之一,地杰国际城也是在这方面绞尽脑汁,推出赠送旅游、家电、婚庆服务等优惠活动。不过,从目前促销方案上看仍显得比较传统,是否能首付、房贷等方面采取更多优惠,从而降低结婚族的购房门槛,应能进一步激发婚房市场的需求。

回到性价比这一要素,地杰国际城是一个超级大盘,从其2004年12月开盘至今的历史价格情况分析,回归后的6000多元的单价还是比较合理的,与浦东中环同类产品相比,也有一定竞争力,美中不足的是两房的部分房型中两个厅没有做到全明设计。

的。随着项目配套的逐步完善,人气的积聚和轨道交通的建设,未来这里将会更加成熟,房价也有望水涨船高。并且,相对于周边其他大盘8000-12000元/平方米的报价,地杰国际目前均价6500元/平方米,价格差距明显。以当前相对较低的价格换取未来时间上的成熟配套和良好规划,对首次置业、经济实力有限的年轻人而言,可能是不错的选择。

由于传统的习俗,今年已成为上海乃至全国的结婚大年,婚房也成为楼市的一大亮点。这次上海的“五一假日楼市”,还有两个楼盘的促销人员特地穿上婚纱亮相,可见大家都看到了婚房市场的商机。但需指出的是,选择婚房最重要的还是性价比,如果是仅仅利用婚房概念炒作,而没有良好的性价比,在目前楼市宏观形势依然紧缩的局面下是

二手房市场分析

北蔡板块二手房市场分析

□本报记者 李和裕

周边二手房挂牌情况参考					
锦绣华城(锦绣路3338弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
10000元/m ²	2/2/1	93.57平方米	93万元	多层6楼	毛坯
	3/2/1	102平方米	110万元	多层6楼	毛坯
万邦都市花园(龙阳路1880弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
11500元/m ²	2/2/2	90.67平方米	110万元	高层12楼	毛坯
	3/2/2	137平方米	150万元	高层2楼	毛坯
海东公寓(莲园路100弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
8000元/m ²	2/1/1	75平方米	60万元	多层1楼	普装
	3/2/2	108.3平方米	88万元	多层6楼	普装
莲溪新村(莲园路560弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
7500元/平方米	2/1/1	71.4平方米	53.6万元	多层6楼	精装
	3/1/1	107平方米	85万元	多层2楼	精装

(以上数据由汉宇地产提供)

浦东“大三林”区域的北蔡板块以北蔡镇为中心,东抵罗山路、南接南汇、西靠杨高南路、北至龙阳路。在不少业内人士看来,北蔡板块由于地理位置相对较偏,加上板块内缺少大型商业配套和整体建设规划,因此板块发展尚不充分。不过,近年来随着世博概念的影响,中环线的建设以及多个知名开发商进驻开发,北蔡的楼市发展出现了新局面。

汉宇地产分析师介绍,北蔡现在已经被定位为浦东未来的大型居住区,目前板块内新建的都是超级大盘,比较有代表性的有地杰国际城、大华锦绣华城和海上国际花园。同时,新兴的商业街区、配套设施、大面积绿化等也都将随着这些大盘的建设而逐步形成,对于整个板块

的品质提升很具意义。据介绍,按照市政规划,几个大盘所在的北蔡御桥地区将被建设成为浦东一个新的商贸集散地。未来这里将集合上海最具影响的汽车品牌展示、销售相关产业、商业卖场等。而从汉宇地产市场研究中心近期的交易统计来看,北蔡板块二手房市场与新房市场相比,倒是表现平淡。在北蔡镇中心周边的房龄在10年以内的老公房,如莲溪新村、培花新村、绿川小区等,还有较早的商品房海东公寓,挂牌价在7000-8000元/平方米,但挂牌量不大,其中小面积的两房有部分成交。在莲园路、莲溪路附近的有地杰国际城、大华锦绣华城和海上国际花园。同时,新兴的商业街区、配套设施、大面积绿化等也都将随着这些大盘的建设而逐步形成,对于整个板块