

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

地址 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/



360°看万科假日风景“新市镇”

投资星级
★★★

较高的房价是否会成为万科假日风景迈入适婚房的门槛? 资料图

» 正反论证

适婚房还是改善房?

万科假日风景位于上海四大居住示范区之一的春申居住示范区的核心地带,事实上该板块正是由万科假日风景等标志性楼盘所带动发展起来的。

作为被上海市政府列为市级居住示范区的新兴板块,春申板块内目前聚集了10多个新老楼盘,目前在售的大盘只有万科假日风景和春申景城。由于该板块的新盘开发都已经逐渐步入尾声,伴随着先期大量居民的入住,板块的居住气氛日益浓郁。

万科假日风景从规划之初即采用国外先进的“新市镇”开发理念,项目占地近1000亩,总建筑面积约55万平方米,规划总居住人口约16000人,是一个超大型社区。现在,已完成四期,正在建设最后一期建设的万科假日风景,其所倡导的新市镇理念得到了较为全面的体现,形成了1个学区、2条大道、3个中心、4个景区的完备配套。虽然小区离莘庄地铁站仍有一定距离,但因设有班车往来,对朝九晚五的上班族来说,几分钟的车程还是比较方便的。

此外,基于具备品牌效应的万科在消费者心中已经形成的良好形象,无论是产品品质,还是物业管理,在中、青年消费者心目中的接受程度较高,其中尤以具备

苏炜
新聚仁机
董董事
总经理

正方:
产品
适合
年轻
白领
夫妇

VS

反方:
房型、
价格
更
适合
改善
型
需求

陈啸天
易居
研究
院
市
场
研
究
中
心
经
理

被大大缩短,也使春申板块的配套迅速成熟。但也必须看到,由于整个春申板块的居住者在交通上对轨道交通一号线和五号线的依赖较大,对于没有自备车的居住者的出行造成了一定影响,尤其是在上下班时间,一号线十分拥堵,这也是春申板块进一步提升的瓶颈所在。

四期则位于小区的西南面,东邻苏家街,两条人工河道贯穿其中,南邻约7万平方米的郊野公园,北临原生态蔚秀湖。该期包括精装公寓约898套,小高层住宅单位110套,高层住宅单位204套。小区内建有环形慢跑跑道、网球场、小型健身区、老年活动区等。

在定位上,万科假日风景追求提供“大而全”的住宅与配套,该项目的产品线较为丰富。不过,由于发展较快、规模较大,加上高质量的物业管理及万科的品牌效应,使得万科假日风景的售价相比周边在售新盘和二手房的市场均价都要高,对购房者的经济能力也是个考验。而且小区的配套仍然有待完善,更多的是依靠社区商业,与春申购物中心及易买得等卖场还有一定的距离,这也是该楼盘的不足之处。

总之,万科假日风景项目的环境较好,装修设计也较人性化,尤其是细节部分考虑周到,是一个适合居住的小区。然而在板块中相对偏高的价格,对于新婚小夫妻而言可能压力过大,并且新推房源的房型及面积也偏大,还是比较符合一些改善型购房者的需求。

人口及邻里公园旁则点缀了几栋高层,可以营造社区中心的城市景象。

另外在沿保河道风景区布置了连排复式住宅和双拼别墅,属于在低密度区内建造

□ 特约记者 贺高

上周我们详细解析了浦东的适婚板块和代表楼盘,这周让我们再来看看上海西面。位于闵行区中部的春申板块被上海市政府列为市级居住示范区,由于起步早、规模大,如今板块内已是楼盘云集,配套也日渐完善。不过目前该板块在售楼盘不多,我们就和您一起看看最具知名度的“万科假日风景”,到底属于适婚房么?

持续发力 图谋市场关注

为了在上海的中高档住宅市场几年来一直保持较高的市场关注度,万科假日风景体现了不错的“耐力”。

万科假日风景的开发始于2001年,已有四期先后交房。目前正在推的是第五期,也是该楼盘的最后一期。经过近5年的发展,可以从现场多元化的建筑形态中看出小区的居住品质和生活设施得到一步步的提升。

万科假日风景首期位于小区的西北角,占地面积83650平方米,建筑面积超过10万平方米。建筑形态以8层电梯房、5或6层的多层住宅为主,并有沿湖区的叠加式住宅形成围合,高度由北向南、由外向内、由中心到湖滨依次降低。

四期则位于小区的西南面,东邻苏家街,两条人工河道贯穿其中,南邻约7万平方米的郊野公园,北临原生态蔚秀湖。该期包括精装公寓约898套,小高层住宅单位110套,高层住宅单位204套。小区内建有环形慢跑跑道、网球场、小型健身区、老年活动区等。

最后一期是多层和小高层

作为万科新一代造镇计划

的体现,万科假日风景的整体规划全面显示出镇化的特征,如占地10000平方米的嘉年华式商业街——假日广场,占地6000余平方米的大型休闲运动会所,18米宽的花园大道连接了学校区域和郊野公园。加上轨道交通、高架等的建设,完善的大规模市政和生活设施,表明楼盘满足居住的追求。

而该楼盘最新第五期的总规模为10.4万平方米,总户数为860套,房型面积在65—210平方米,绿化率近38%,车位约860个。本月,该楼盘再次推出五期部分房源——5栋小高层U5国际精装公寓,为100多套准现房,报价为11000元/平方米。

开发商方面表示,这批创新户型在设计上具有立体空间利用率高、人性化细节考虑充分、采光充分、观景性好、健康环保、节能、智能化、安全等优点。“目前上海楼市还处在调整期,但基于该楼盘前几期良好的销售业绩,以及在购房者中建立的品牌知名度,最后一期我们还是寄予厚望的。”

万科的牌子是“几成金”?

作为行业领头羊,万科的品牌似乎成为万科假日风景的便利打了折扣。

▶ 万科假日风景

楼盘地址:上海市闵行区晚町路99、100弄

开发商:上海万科房地产集团有限公司

开发周期:共五期(现在建第五期)

本期楼盘形态:13幢多层、16幢小高层

本期主打户型:110平方米两房、138平方米三房

本期装修状况:精装修

本期开盘时间:2006年5月 本期交房时间:2006年底

网上已推户数:1830套 网上已售户数:1231套

网上最新成交均价:9412元/平方米

物业管理:上海万科物业管理有限公司

物业管理费:1.95元/平方米/月(装修费)

上地地产研究院

金良程 (上海交大安地建筑设计有限公司总经理助理)

基于品牌开发商万科近5年的打造,已经建设到最后一期的万科假日风景,从规划到施工,从全局到细节,看得出是力求从居住者的生活方便与舒适出发,创造宜居环境的。

从建筑规划上看,大量布置的多层住宅是目前购房者比较青睐的产品,建筑形式追求的是简洁自然、现代新颖。

沿春申路和郊野公园则布置了景观小高层住宅,使整个社区有围合特征;地块中心区也有小高层住宅,是作为某个组团的导向性建筑。

另外,面积再大一些的两房、三房,基本能满足一家三口或两代人的居住要求,体现的是布局开阔,光线充足,南北通透,并且休息与生活活动合理区隔。

凌小洁 (上海方方房产工作室分析师)

万科假日风景所在的春申板块属于上海市新崛起的宜居板块,周围的居住环境正日渐完善。

该楼盘的开发商上海万科一直力求产品优势,推出的精装修现房在居住功能的改善方面投入较多,融入韩国的装修风格,体现生活化、人性化的理念,追求住宅空间的优化及公共部位的改进。

而该楼盘的上述特点,也形成了与春申板块中多数楼盘的明显区别,属于该板块中的一个特例,所对应的需求相比板块中的主力消费需求也存在差异。

也就是说,万科进入该

精品住宅。

不过需要注意的是,这样一个产品丰富的大型楼盘,在建筑单体设计上应该不止要考虑其本身的风格面貌,还要兼顾到群体的风格,以便能互相融合。

而从房型设计上看,过往和新推的13种户型倒是各有特色,可供不同结构的家庭挑选自己需要的居家环境。

如100平方米上下的两房,比较适合年轻新婚夫妇。房型方正,功能齐全,大开间、小进深的布局,搭配较和谐。

另外,面积再大一些的两房、三房,基本能满足一家三口或两代人的居住要求,体现的是布局开阔,光线充足,南北通透,并且休息与生活活动合理区隔。



标准两房:约108平方米



标准三房:约126平方米

» 二手房市场分析

闵行春申板块二手房市场分析

周边二手房挂牌情况参考

万科假日风景(晚町路99弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9500元/平方米	2/2/1	99平方米	96万元	小高层3楼	毛坯
	3/2/2	133平方米	120万元	小高层2楼	装修
春申景城(莲花南路1111弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
8500元/平方米	2/2/1	98.6平方米	87万元	小高层7楼	毛坯
	3/2/2	117平方米	110万元	小高层10楼	毛坯
柏林春天(春申路3355弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
8500元/平方米	2/2/2	93平方米	86万元	小高层4楼	豪华装修
	3/1/1	130.22平方米	110万元	小高层11楼	毛坯
上海春城(莲花南路1288弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
8200元/平方米	2/2/1	99.4平方米	82万元	小高层1楼	毛坯
	3/2/2	140平方米	113万元	小高层2楼	简装

(以上数据由汉宇地产提供)

□ 本报记者 李和裕

万科假日风景所在的春申板块地处闵行区中部,距离徐汇区较近,范围北起外环线、南至银都路、西达沪闵路、东临龙吴路,为上海外环线边名副其实的“大板块”。由于开发较早,该板块内的新盘建设已经进入尾声,市面上的房屋交易多数就流向了二手房。

汉宇地产的分析师认为,春申板块目前在闵行区房地产市场上的热度甚至超越了莘庄板块。“人们之所以会迅速接受春申这一距离中心城区并不算近的板块,也是由其大盘聚集的规模特征所决定的。”

她表示,一旦开发规模大了之后,建筑、环境、配套等多方面就会出现大手笔。“在目前春申板块住宅格局已具形态的前提下,配套的商业、教育等设施

也逐步开始投入使用,板块内大卖场、社区超市、菜场还有幼儿园、九年一贯制学校全部具备。”

而从春申板块二手房市场的情况来看,由于板块规划为自住型社区,房源供应比较充足。去年上半年宏观调控后,板块内成交量的确有较大萎缩,二手房均价下调了约10%,在8000元/平方米左右。

另外在租赁市场上,板块内一房租金在1000元/月左右,两房在1500元/月左右。

近期则随着政策性影响逐渐被消化,属于刚性需求的自住型消费者不断入场,成交量和价格都有小幅回升。汉宇地产闵行店的王先生介绍,今年3月底4月初的时候,春申板块的二手房交投回暖明显,现在市场依旧属于活跃,但与当时相比,受热程度下降,形势趋向平稳。