

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 地址簿 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/ 转到 链接

细品新江湾城一号作品“名与实”

□特约记者 田新杰

放眼大上海都市圈,杨浦区北端的新江湾城,作为市区内的最后一块处女地,凝聚了上海政府部门打造典范住宅聚集区的希望,也聚集了许多消费者的居住梦想。如今,新江湾城的一号作品终于在千呼万唤中出炉了,那么,这个具有示范效应的楼盘目前表现如何?楼盘品质能打几分?又究竟是否适合新婚购房者呢?让我们为层层揭开面纱。

市区“最后一块处女地”的畅想

新江湾城一号作品全名“合生江湾国际公寓”,项目具体地理位置:东到政和路,南到国浩路,西到淞沪路,北到国帆路,占地面积约18万平方米,总建筑面积约28万平方米。

上月29日,合生江湾国际公寓正式开盘销售,推出2栋楼共174套房源;本月5日,又推出第二批80多套房源,都是以建筑面积在104-110平方米的两房为主打,均价在10000元/平方米。记者还从售楼处了解到,目前一期小高层已封顶,

而下一批房源共100多套也预计在近日开盘销售,定价不会有太大变化。

该项目作为新江湾城的开篇之作,一经推出就受到市场关注也是情理之中。开发商方面向记者介绍,位于上海市东北部的的新江湾城,东起闸殷路、南至政立路、西达逸仙路、北抵军工路,规划总面积9.45平方公里。根据总体规划,新江湾城将建成一个以中、高档住宅为主的知识型、生态型的大型花园城区。在开发商看来,合生江湾国际公寓还是占据了新江湾城内较有利的位置,项目西侧为复旦大学新校区,北侧为规划中的江湾天地游艇码头,南侧为已落成的17万平方米的新江湾城公园和大型体育中心。

新盘诞生一波三折

合生江湾国际公寓所在的C1地块作为新江湾城规划区域内首块出让的熟地,一经推出就吸引了众多地产大鳄的追逐。去年1月,福布斯富豪朱孟依旗下的珠江投资最终以约16亿元人民币的高价摘得这幅土地的开发权。

但随后有报道称,珠江投

资过度过快的投资令该地块的开发遭遇波折。当时,在上海共有6个项目的珠江投资在支付了第一笔2.3亿元的土地出让金后,按约定到去年7月底应付清全部款项,但到了6月,珠江投资出现资金紧张,被迫开始调整策略,土地出让金支付搁浅。随后,珠江投资与上海市政府相关部门进行接触,希望能够对已经交付土地出让金的部分土地先行颁发土地证。同时,珠江投资新江湾城项目原本在去年年底开盘的计划也相应延后。

而直到了8月,珠江投资的“兄弟系”公司合生创展宣布配售新股成功,分别向两名策略性投资者淡马锡控股及老虎基金配售约1亿新股,募集资金9.78亿港元(约10亿元人民币),资金才逐渐周转灵活,新江湾城一号作品此后才得以重新运作,最终实现预售。

“探路者”还是“头炮红”?

此外,新江湾城一号作品的盈利空间也一直受到业内怀疑。据介绍,合生江湾国际公寓在当时拿地时的楼价就要达到每平方米6000元左右,算上

建筑成本、土地契税、财务成本,总计成本花费在每平方米9600至9800元左右。如果按照这样的成本计算,目前每平方米10000元出头的价格使得该项目的利润空间微乎其微。

还有一些业内人士怀疑其竞争力,这样的价格在杨浦核心地段也能买到较为高档的楼盘,而新江湾城整体建设要在5年之后才能初见规模,目前买只能是买未来。汉宇地产杨浦区经理陈佳玲则认为,如果在入住新江湾城,仍存在着配套不足、交通不便等诸多问题。事实上,新江湾城的众多配套项目尚处在规划或初步实施阶段,如在建中的轨道交通8号线,最近的站点距离合生江湾国际公寓也有一段距离,规划中的轨道交通10号线预计2009年才能通车。同时有消费者对周边附近电厂空气污染等问题表示担忧。

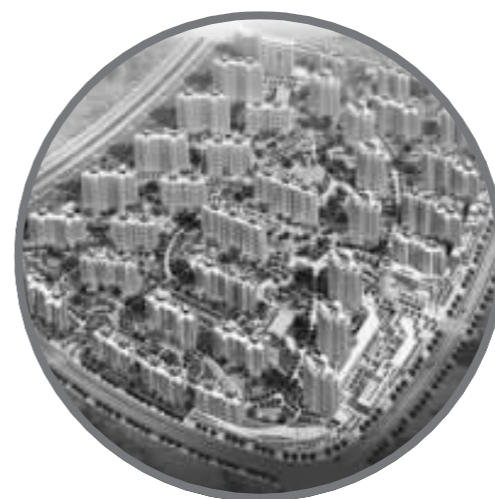
从某种意义上而言,新江湾城总体规划的长期性在短期内恰恰成为合生江湾国际公寓的一些较为不利的因素,该项目最终是扮演微利的“探路者”角色还是畅销的“头炮红”作品,目前走势还很难下定论。



现场实景图 本报记者 徐汇摄

►合生江湾国际公寓

售楼地址:杨浦区新江湾城政和路991号
开发商:上海珠江投资有限公司
建筑、景观设计:华森建筑与工程设计顾问有限公司
楼盘形态:36幢8-18层的小高层
主打户型:104-110平方米的两房、140-148平方米的三房
装修状况:毛坯
开发周期:初定2006年-2008年
本期开盘时间:2006年4月29日
本期交房时间:2007年年底
已推户数:255套
已售户数:237套
网上成交均价:10369元/平方米
集中绿化率:约32%
停车位:约1000个
物业管理:上海合生物业管理有限公司
物业管理费:2.2元/平方米/月



鸟瞰效果图

» 正反论说



严俊尧
易居中国房地产研究院咨询中心

正方

而从交通、配套来看,虽然合生江湾国际公寓处在环线以外,但是从该项目出发到达市中心也仅仅在30分钟左右的车程,且区域还规划有2条轨道交通,更将促进新江湾城与中心城区的接轨。现在,我们进入新江湾城,会发现绿化、公园等景观已经具备,体育中心、文化中心等基础设施也即将交付使用,高标准配置的学校、幼托等设施均已在此规划中。

生活品质有保障

合生江湾国际公寓位于新江湾城的核心位置,也是目前新江湾城核心区开盘的第一个项目和唯一一个项目。

规划前景看好

就地段而言,新江湾城距离五角场仅2公里左右,而五角场副中心的大规模建设即将开始,大规模的城市建设正在紧锣密鼓的进程中,几个重点项目,如华联又一城、万达广场和创智天地等均已初具雏形。随着这些重点项目的逐渐落成,五角场将恢复其往日的繁华,并与徐家汇一起撑起上海东部商业的格局,新江湾城也会从中受惠。



朱锺
上海中瑞市场研究有限公司总经理

反方

从合生江湾国际公寓在新江湾城的定位来看,可以发现,政府构想与开发商利益是不同向的。

市场预期下降

站在政府规划角度,新江湾城无疑是一个有着很高定位的重点发展区域,当初政府围绕这块上海中心城区仅存的大面积土地制定了长远规划,无论是前期投资还是对区域内开发商的开发要求,都是寄予了很高期望的。

然而,市场的走势并不尽如政府所愿。自去年宏观调控开始,新江湾城板块的市场价格持续下行,均价从当初的11000

元/平方米跌至目前9500元/平方米,上海梦想等板块内的几个楼盘售价均出现下跌。

此外,新江湾城作为一个尚在开发起始阶段的区域,交通、商业等相关配套大多还停留在规划阶段,这直接影响了购房者对楼盘产品的认可。至少在目前,新江湾城楼盘的市场期望值在下降,政府的规划与购房者的认可之间存在矛盾。

房型定价两难

同时,当初过高的拿地价格令开发商定价出现两难,既要保证市场接受度又要顾及整个板块的档次定位,合生江湾国际公寓受到的影响是明显的。

事实上,开发商从自身利益及销售因素考虑,选择了主要保证市场接受度,对产品也作了“精简”:两房90多平方米,三房100多平方米,降低总价。微利的定价是获得了目前销售的成功,但政府的期望与开发商从自身利益出发所做出的调整之间存在着矛盾,最终被“精简”的房型及助力销售的定价水平,与整个板块的规划并不相符,从长远看,对整个新江湾城今后的发展也不利。

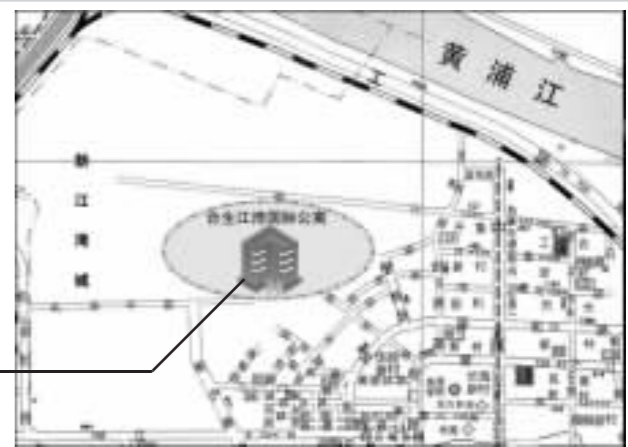
(整理 田新杰)

投资星级

★★★

- 楼盘性价比:中等
- 交通配套:尚不完善
- 生活配套:尚待改善

制图 张大伟



上证地产研究院

沈露(上海五合国际建筑设计咨询有限公司设计师)

合生江湾国际公寓三面临景,使其在设计上考虑到了要挖掘人文、景观、生态、地域等方面的优势,主要定位于花园式的生态社区、智慧型的人文社区、环保型的节能社区。

从总平面设计上看,兼顾住宅朝向和景观空间,该项目的布局以中央生态绿化为中心向东、南、北延伸渗透入新江湾城总体景观滨江带,使其与区域生态环境构成和谐、共生的景观系统。建筑整体轮廓南低北高,与南面的生态公园呼应。利用东南低、西北高的地形,将点式住宅呈弧形布置,贯穿南北,并划分整体区域,东北面以11层小高层为主,西面与道路成角度错列布置,由11层到16层向北变化,中部由南向北从8层向14层逐步升高。

沿政和路、国浩路布置了约1.5万平方米,1至3层

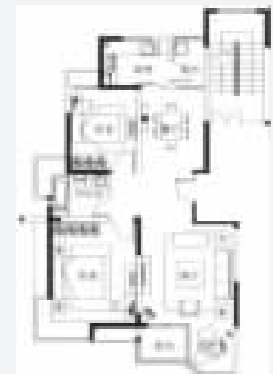
的商业街,在风格上采用老上海商住空间的模式,细部处理上是符号及钢、木、玻璃等现代材料的运用。

从单体设计上看,建筑的立面设计采用了简约的现代手法,主色调为暖色,运用了穿孔金属板、磨砂玻璃、红色面砖等材质对比。36栋住宅分点式和板式两种,一房一厅至四房一厅,面积在50至200平方米不等,可以满足不同客户需求。其中90至140平方米的两房、三房居多,房型设计采用南北通、转角窗、大阳台、双层阳台、阳光室、生态电梯、底层花园等手法体现了较为健康、环保、舒适的居住空间理念。

但是,总体上一房小户型偏少,对于分期开发来说,不够满足年青购房者的需求。另外由于轨道交通2009年才可通车,对这个新江湾城最先开发的楼盘来说,交通上暂时不方便成为美中不足。



公寓楼效果图



主打两房:约104平方米

» 周边市场

新江湾城板块其他在售楼盘分析

周边二手房挂牌情况参考

东方名城(国和路888弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
11000元/m ²	2/2/1	85.8m ²	95万元	多层3楼	豪华装修
	3/2/1	123m ²	123万元	小高层10楼	装修
明丰阳光苑(世界路29号)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
10500元/m ²	2/2/1	105m ²	115万元	小高层13楼	装修
	3/2/1	123.76m ²	125万元	多层3楼	装修
世和园(世界路43弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9500元/m ²	2/1/1	76.12m ²	74万元	小高层9楼	毛坯
	3/1/1	86.35m ²	82万元	小高层7楼	装修
城市名园(包头路1150弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
7500元/m ²	2/2/1	107.2m ²	80万元	高层27楼	毛坯
	3/2/1	119m ²	95万元	高层9楼	毛坯

(以上数据由汉宇地产提供)

□本报记者 李和裕

新江湾城位于上海市杨浦区五角场城市副中心的北部,原为空军江湾机场,后被转为上海城市建设发展用地,也是上海中心城区最后一块可供集中成片开发的土地。

十年前,新江湾城就与闵行春申、普陀万里、浦东三林并称上海四大居住示范区。近几年,其他三个居住区相继落成,并已成为各自所在区域的热点板块,而新江湾城直到2004年才全面启动建设。

汉宇地产的分析师介绍,新江湾城正式启动建设后,住宅楼盘开发主要都集中在闸殷路沿线。新江湾城板块的首个楼盘上海梦想在2004年11月是以9000元/平方米的均价开盘,销售态势一直比较好。目前在售楼源不多,主推的是大面积的中央景观房,成交不大。

随后推出的建德国际公寓,走的是平民化路线,在今年4月成为了杨浦区最为热销的新盘。该楼盘

的优势是单价相对较低、房型种类较全,以60万元左右的一房、90万元左右的两房唱响市场。

另有直接面对新江湾城生态走廊的翡翠东森花园,在地理位置上较有优势,环境不错。不过该楼盘主要是三房和四房,面积偏大,对于大多数的自住客来说总价偏高,目前市场消化率一般。

位于闸殷路上的还有新江湾时代花园,是1999年启动的一个市场试探性的楼盘,当时因以低价入市而颇受关注。目前该楼盘均价维持在8500-9000元/平方米,部分景观房单价更高一些,但由于与周围新盘相比并无实质上的优势,所以现在基本处于“有价无市”的状态。

汉宇地产的分析师表示,新江湾城板块的闸殷路一带,地理位置东侧紧邻杨浦的中原板块,可以弥补目前新江湾城生活配套不足的问题。而鉴于总体的交通、生活还不够便利,新江湾城的楼盘目前主要吸引的是在周边工作,注重生活环境和长远发展的购房者。