

“降价明星”万里雅筑还有什么招?

□特约记者 田新杰

说到上海浦西的大型居住区,首当其冲的就有普陀区的大华万里板块。上海万里城和大华社区这两个大型聚居区紧密相连,并凭借居住氛围的日益浓厚和生活配套日趋完善,成为上海工薪阶层住房消费的集中区域。

无论是一、二手楼市的成交表现还是市场交易价格,万里板块都扮演着上海普通商品住宅市场走势风向标的角色。而如果找一个万里板块里的明星楼盘,“万里雅筑”肯定算是一个,倒不是因为它的品质高到什么独树一帜,主要因为它是一年多前,整个万里板块乃至上海楼市的第一个降价楼盘。

降价:小楼盘牵动大板块

世事造人,调控反而造就了万里雅筑的一夜成名。

万里雅筑位于上海市普陀



公寓楼效果图

区富平路、真金路交界处,是万里板块的中心位置。一期总建筑面积12万平方米,楼盘主要以小高层为主,去年7月开盘,今年10月底前交房。无论从什么角度看这些基本要素,万里雅筑都不能算有什么过人之处,也更不可能是它曾经名噪一时的原因。

万里雅筑所处的万里板块供应量一直很大,仅在去年宏观调控刚开始阶段,万里板块就有颐和华庭、愉景华庭、凯旋华庭、达安春之声等多个新盘在售,供应量超过60万平方米。而在调控影响下形成的市场观望氛围中,销售压力促使板块内的开发商对购房者采取更积极、更优惠的拉拢手段。

万里雅筑能在当时发生变化的市场环境中受到关注,便在于率先打出降价牌,把原先8500元/平方米均价一下子拉掉了每平方米1000多元。“到目前为止,万里雅筑去年所采取的降价行为都还是上海楼盘让利促销中幅度非常大的一次,基本上回到2004年第三季度的价格水平了。”方方房产工作室的分析师包灵芝作如此评价。

随即,这个小楼盘便牵动了整个万里板块,给板块内其他高价在售和即将出售的新盘都带来压力,其定价在一段时期内还成为万里板块新盘定价的参考价格。

涨价:上海房价曲线标本

万里雅筑的“明星生涯”从降价一路走来,到今年初,再次

受到市场关注。不是它又降价了,而是它又成为了上海首批公开表示要调高售价的楼盘。在业内人士看来,其跌而复涨的价格策略在很大程度上折射出上海楼市自去年调控以来的楼市价格曲线。

去年5月20日,万里雅筑第一批房源开盘时,开发商试探性小幅降价,均价9747元/平方米,结果一个多月仅售出15套。去年6月下旬,万里雅筑第二批房源高调宣布最低定价仅7350元/平方米(原均价8500元/平方米,降幅达到15%),成为万里板块当时在售诸盘中的最低价盘,该楼盘迅速成为当时的降价明星,成交量也一路回升,短期内预售超过100套。

在降价造势获得市场关注后,该盘采取稳住价格,保持市场热度的策略。去年12月30日又推出新房源,报出8500元/平方米的原均价在万里板块仍属中下水平,同样吸引了不少购房者。

而追求更高的利润永远是开发商不愿放弃的,在今年年初上海楼市稍现复苏迹象时,该盘又抢先一步提价。今年2月15日,万里雅筑公开宣布上调售价近200元/平方米,后又于今年4月15日推新一批房源时再次涨价。项目负责人称,市场信心已逐渐恢复,开发商应根据市场供求和楼盘品质定价,没必要死守低价策略。

价格外还有竞争优势么?

不过,在万里这个同质竞

争激烈的板块中,仅有价格牌是远远不够的。

分析人士指出,除了房价和部分户型的优势,社区规模和配套在万里板块新盘林立的项目中,不算特别突出。但是目前,每平方米8000元出头的房价也成为万里板块新盘上市默守的定价标准。万里雅筑要在今年继续胜出,新的价格策略很重要。

作为上海四大示范居住区之一,万里板块近年发展迅速,家乐福等购物消费中心的人驻,使生活条件进一步完善,其他如学校、银行、医院等基本配套设施也较齐备。而交通方面的优势越发明显,除了多条公交线路以外,轨道交通M7线和R3线的开建与规划,也提升了万里板块的价值。板块优势令万里雅筑凭借尚存的市场关注度,在今年2月宣布涨价之后,依然能取得不错的销售业绩,继2、3月销售60余套之后,4月又在一周内销售过百套。

但是,对一个楼盘而言,通过价格策略来赢得市场,并不是长久之计,随着降价空间的不断压缩,要保有市场接受度,需要楼盘本身品质的保障。而随着板块成熟度的提高,二手房市场将日渐成型和庞大,也在逐渐成为一手房的重要竞争对手。

对整个板块而言,一味靠价格策略来赢得市场,在某种程度上容易给消费者造成“档次低”的感觉,也不利于板块的长远发展。



“先降后涨”的万里雅筑折射了上海房价的一年走势 资料图



制图 张大伟

投资星级☆☆☆

- ▶ 楼盘性价比:中等
- ▶ 投资收益:偏低
- ▶ 交通配套:中等
- ▶ 生活配套:良好

▶ 万里雅筑

售楼地址:上海市普陀区富平路889弄
 开发商:上海环江置业有限公司
 楼盘形态:17幢11-17楼的小高层
 主打户型:96-109平方米的两房、130-148平方米的三房
 装修状况:毛坯
 开发周期:2005年至2006年(一期)
 本期开盘时间:2005年5月20日
 本期交房时间:2006年10月
 已推户数:824套
 已售户数:657套
 网上成交均价:8142元/平方米
 绿化率:约40%
 停车位:约500个
 物业管理:上海青山物业管理有限公司
 物业管理费:1.4元/平方米/月

» 周边市场

万里板块其他在售楼盘分析

□本报记者 李和裕

位于上海市普陀区中北部的万里板块,东至岚皋路,南至沪宁铁路,西至真北路,北接大华板块和宝山区。

根据规划,完全建成后的万里居住区占地将达224公顷,总建筑面积215万平方米,将导入6.3万居住人口,相当于一个上海西部的“卫星城”。万里板块是目前普陀区环线内社区自然环境最好的居住区,区域绿化率为47%,总绿化面积达到106万平方米,人均绿化面积达到17平方米,已超前达到上海市2010年的水平。

作为上海的一大知名居住聚集区,万里板块楼盘云集,除了万里雅筑,还有梧桐城邦、多摩园景、滨江雅苑、枫庭苑、水岸蓝桥、久华佳苑、逸和华庭、凯旋华庭、达安

春之声、愉景华庭、中环凯旋宫、万里欣苑、中环家园等众多楼盘。

更引起市场关注的是,万里板块是去年宏观调控后上海首个大幅降价的板块。由于有大华、中环和达安等众多上海房地产巨头的进驻,万里板块的竞争一直显得比较激烈。在去年国家出台调控政策后,万里雅筑率先降价,而中环凯旋宫、达安春之声、愉景华庭、雅诗澜郡等楼盘也相继使出各种促销手段。

信义房屋的分析师介绍,在今年上海楼市有所回暖的情况下,万里板块的交易活跃程度也逐渐增加。今年3月,普陀区住宅交易量最大的就是万里板块,共成交3.66万平方米,占全区总面积的38.22%,成交量均逐月走高的楼盘则有万里雅筑、愉景华庭、达安春之声等。目前,万里板块楼盘的单价稳定在9000元/平方米左右。

周边二手房挂牌情况参考

达安春之声(新村路2000弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9000元/m ²	两房	87m ²	74万元	8楼	毛坯
	三房	122m ²	115万元	5楼	毛坯
水岸蓝桥(真华路999弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9500元/m ²	两房	120m ²	108万元	2楼	毛坯
	三房	139m ²	150万元	14楼	毛坯
愉景华庭(新村路2003弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9000元/m ²	两房	100m ²	92万元	12楼	毛坯
	三房	117m ²	108万元	2楼	毛坯
中环凯旋宫(新村路1733弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
12000元/m ²	两房	93m ²	112万元	7楼	装修
	三房	129m ²	167万元	19楼	装修

(以上数据由信义房屋提供)

地产研究院

产品设计:个别房型有缺陷

万里雅筑地处万里板块中心位置,并紧邻7万平方米的万里城中心绿化,小区内还有3万平方米的立体绿化景观,及下沉式瀑布广场、星月草坪、休闲广场,还有约1000平方米的半地下运动主体会所,规划设计还是考虑得比较到位的。

从主打的房型来看,两房里右图所示的A型还比较规整,得房率约80%。还有一种面积相当的B型就有些浪费,主要是进门玄关处和卫生间出门处走道太长,也显得不通透。

交通配套:规划发展正在跟进

目前万里板块正处于成长型阶段,已形成了一定的生活氛围。

交通曾经是困扰万里板块突破的重要瓶颈,但目前,轨道交通M7线已经打桩建设,R3线也在规划之中,加上现有的通往人民广场等市中心地区的公交线

路,未来万里的业主出行更加方便。另外,万里板块内有晋元高级中学、进华民办中学、童的梦艺术幼儿园等知名学校,提供了一步到位的教育基地。周边还有同济医院大华分院、家乐福、酒店、银行、邮局等设施,为日常

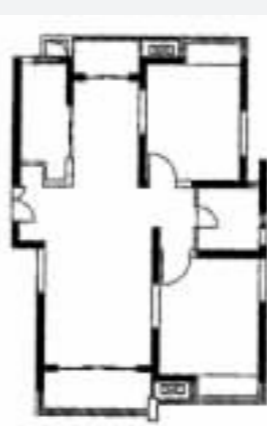
生活带来了便利。但是,万里板块内各种配套设施还不甚成熟,多数还要与临近的大华板块共享。不过相信未来大规模的人口导入,会带来各种交通、商业、生活等配套建设的跟进。(信义房屋分析师 张锦达)

销售分析:降价提价都刺激消费

万里雅筑是去年宏观调控后,上海第一个公开降价的楼盘,降价后销售情况迅速转好,取得一周销售117套的业绩,成为去年下半年上海楼市的风云楼盘。今年3月该项目又“抢先一步”,率先对外宣告涨价,最

高涨幅每平方米200元,同样取得了不错的销售业绩。

第一次降价是在整个楼市僵持不下下调,第二次涨价又在楼市一片跌声中上调,两次“逆市”而为的营销策略,充分说明了这是一个“快鱼吃慢鱼”的时代,谁在



标准两房:约104m²

市场中主动出击,以快速准确的反应,领市场风气之先,谁就占了先机。另外,其更深层的意义是开发商应对自住时代的来临做出适应市场的“转身”。

(上海乘星行行销服务机构总经理 李骏)

投资分析:租金收益率不到3%

尽管万里雅筑所处区域商业配套、交通配套目前正在逐步改善,投资回报率也在稳步提升,但就目前租金水平来看,该项目的租金收益率仍然较低。

从周边市场情况分析,该项目两种主力房型的租金情况和投资回报率如下:96平方米的两房,毛坯房租金在1500元/月左右,装修房

在2000-2500元/月左右;装修费用按10万元计算,则总价为96.4万元;租金收入取平均值2250元/月,则年度租金收入为2.7万元,则年度租金回报率仅为2.8%。

134平方米的三房,毛坯房租金在2000元/月左右,装修费用按12万元计算,则总价为132.6

万元;租金收入取平均值2750元/月,每年租金收入为3.3万元,则年度租金回报率仅为2.5%。

根据以上的粗略计算,该项目租金回报率与银行利率基本持平,因此如果不考虑未来的升值收益的话,目前的价格水平并不适合作为中长期的投资品种。(易居中国研发中心)

» 正反论证



正方

新聚仁机构董事总经理 苏玮



反方

荒岛房产工作室分析师 张晴怡

板块成熟度高

万里是上海北部大家比较熟知的一个板块,作为上海的四大示范居住区之一,近年来那里的发展也得到了多方的支持,如交通配套方面,M7线、中环线在建,R3线也在规划中,此外还有多条公交线路直达;而生活配套方面,家乐福大卖场、万里新天地等的人驻也进一步增强了板块的成熟度。

万里目前已经结束了起步过程,前几年开发的楼盘陆续入住,区域人气也越来越旺。因此,无论是生活配套还是交通便利程度都比较高,与曹杨路相隔一道铁轨,而未来这里将会建一个人行道,这样将更加方便居民的出入。

价格水分已被挤掉

去年下半年,万里雅筑是当时上海第一批“跳水”的楼盘之一,受到市场的关注。之后,板块均价回归,在8000元/平方米寻找支撑。在这样一个市场价格没有继续下跌,说明这个价位已经把水分挤得差不多了。今年初,板块内各大楼盘价格的小幅上扬倒是让我们看到了这个板块应有的价值与走向。万里板块这样一个大型居住社区在日趋成熟时,意味着其中可开发的土地越来越少,而万里雅筑属于平民化产品,无论是房型设置还是价格定位基本都是针对自住客源的,易受市场主流消费群青睐。

配套尚不完善

整个万里板块还是有着较好的整体规划,但在公共交通设置上尚不完善,仅有直达人民广场、曹杨等地的公交线路,万里板块的居民依靠公交车出行还不是最方便,希望随着目前正在加紧施工的M7线的建设完成,万里板块今后的出行将更为方便。

另外,学校、菜场、超市、银行、邮局、电信、体育休闲等生活配套在万里板块还是比较到位的,但是由于缺乏集中商业设施,所以气氛仍显得较为冷清,而且目前有一大不足就是餐饮设施较为空缺,饭店、酒家等不成气候,希望随着富平路美食街的建设会有所改善。

性价比没有突出优势

万里雅筑在整个上海房地产市场遭受调控政策重击之时,由于较早选择了重新定价,随之获得了较好的销售业绩,一时间成为上海楼市较为有名的楼盘。万里雅筑楼盘本身体量并不大,也不是高档住宅,属于大众化产品,只是由于其位于万里板块内,享受的是万里城整体规划优势。

在选择万里雅筑的购房者中,有不少是看中楼盘周围的环境,那里的环境不是很热闹,相反因缺乏商业设施而显得有一点冷清,不过有人觉得冷清反而有番高尚住宅区的味道。至于定价上高,只能说较为适中,是否达到购房者的心理预期因人而异,并且未来供应量庞大的万里板块还将接受新一轮政策调控的考验。