



除了体现体育特色的运动城,上海奥林匹克花园还有什么竞争优势? 资料图

体育概念楼盘特色能有几何?

# 上海“奥园”走红似缺“临门一脚”

□特约记者 高飞  
本报记者 李和裕

今天,全世界的球迷们可算迎来了好日子,四年一度的世界杯终于开场。既然遇上体育盛事,我们本周也带领大家去看看具备“体育”元素的概念楼盘。

应该说,在国内不少概念性楼盘中,体育概念楼盘还算相对有点具体内容。目前在上海、北京、天津等30多个城市建有同类型项目的“奥林匹克花园”,应该是体育概念楼盘的首席代表。

不过,体育概念楼盘同样要面临市场接受度的考验,以及新一轮政策调控可能对楼盘形成的不利影响。就拿上海的奥林匹克花园来说,其楼盘概念在上海楼市是否有足够的发展空间,还需谨慎看待。

## 概念先行 板块助力

在全国多个城市的奥林匹克花园系列楼盘中,上海奥林匹克花园一直被当作是奥林匹克花园的旗舰产品。

上海奥林匹克花园位于上海市松江区九亭镇,整个项目呈南北方向分布,总占地面积约63万平方米,总规划建筑面积约70万平方米,规模为区内同类地块之最。“网上房地产”数据显示,截至昨日,该楼盘共登记有8批房源,其中5批房源已经售罄。新近推出的二期3

批次房源共340套,目前在售的还有207套,累计住宅合同均价8005元/平方米。

从2001年开始上市起,开发商就一直试图以“科学运动、健康生活”的理念来吸引购房者。对上海的多数购房者而言,上海奥林匹克花园的吸引力也的确是更多来自它的体育概念,而非具体的建筑印象。这也是该楼盘的讨巧之处,在楼市走热的阶段,决定楼盘市场表现的因素中,人气和市场知名度往往能发挥奇效。

概念之外,也有板块助力。上海奥林匹克花园所在的松江九亭板块在上海近郊楼盘板块中也算是好地段,加上该项目进入板块时间较早,“抢”到的位置相对比较优越,身处松江九亭又靠近闵行七宝,可以享受两大板块的成熟配套。

## 单纯概念难以刺激市场

一直以来,楼市沿袭着以价格、地段等要素为核心的衡量标准,概念似乎只是一种装饰。表现在市场接受度上,概念性楼盘也是高不成低不就,远不像概念所宣称的那样理想化。

平心而论,上海奥林匹克花园的体育概念已经算是名副其实。记者在现场看到,小区的布置体现着体育生活与日常生活融为一体的特色,体育活动设施被组织并顺延至各个小区空间。其中,奥林匹克大厦

作为该楼盘最重要的配套设施先期建成,成为开放式的专业健身大厦。这个小运动城,总建筑面积达9740平方米,3个楼层中共有15个场馆,18个功能分区,是目前国内少见的功能齐备的小区大型时尚健身场所。

不过,在九亭的购房者中,有很大一部分来自闵行和徐汇南部,对于他们来说,不算偏远的地理位置和相对便宜的价格,是他们选择安家九亭的最主要原因。此外,九亭目前已比较成熟的商业、文教配套也是人们选择在此置业的原因之一。

也就是说,九亭板块的楼盘能达到一定的市场接受度,在购房者眼中,最关心的依然是地段和配套,像上海奥林匹克花园这样的楼盘,其概念本身似乎并不是刺激市场的关键因素。

事实上,甚至在今年初上海理想婚房的评选中,上海奥林匹克花园还成为适婚楼盘之一,而入选的理由依然不是楼盘概念,而是地段、配套和潜力,至于概念,只是扮演了锦上添花的角色。

## 新调控带来新挑战

有特色才能有眼球,但有眼球未必有销量。对于住宅楼盘更是如此,毕竟对绝大部分购房者而言,房子无疑是一生最大的消费项目,仅仅一个特

色概念的吸引,不足以成为最关键的购房动机。

就像今日打响的世界杯不会出现中国队的身影,概念对于楼盘市场表现的贡献同样似乎缺少“临门一脚”。

更何况,新一轮楼市调控来临,“国六条”及其细则支持的是总面积低的中低价房消费,而整个上海奥林匹克花园的主力房型为138-147平方米的三房,尤其是相对热销的房型均为面积在120平方米以上的三房二厅。

显然,上海奥林匹克花园的多数产品都没有机会享受调控新政中的优惠待遇,从这个角度看,调控对于这个概念性楼盘而言,更意味着挑战,而其未来的发展空间,或许也将受到影响。

如果产生这种情况,对上海奥林匹克花园来说,仅仅是“锦上添花”的楼盘概念是否能起到“雪中送炭”的效果,就像中国队能不能打进下一届的世界杯,还留有一长串问号。



公寓楼实景 资料图



制图 张大伟

## 上海奥林匹克花园

楼盘地址:上海市松江区九亭镇涞寅路106弄  
开发商:上海奥林匹克置业投资有限公司  
开发周期:五期(目前开发至二期)  
楼盘形态:一、二期以低层多层为主,主打户型:121-125平方米的三房(二期),装修状况:全装修  
本期开盘时间:2004年9月  
本期交房时间:2006年5月起  
已推户数:1297套  
已售户数:1052套  
网上成交均价:8005元/平方米  
绿化率:约60%  
停车位:约1300个  
物业管理:上海奥林匹克物业管理有限公司  
物业管理费:1.5-1.85元/平方米/月

## 地产研究院

### 产品设计:房型比较实用

从总平面设计上看,上海奥林匹克花园分正南北和与道路成一定角度两种布置形式,避免了“兵营式”的单调感,流线形主干道贯穿南北,成为小区主动脉,同样是南北向的体育景观长廊形成小区呼吸的肺,带动了总体布局。还有各种不同主题的运动场地结合在次一级的组团绿地,促使体育融入居民生活。

一期以低矮的多层为主,二期以多层为主配以部分高层。总体南低北高,二期西高东低,使整个小区有丰富的天际线。公寓楼立面设计为现代风格,大面积玻璃、橙色和黄色等暖色的运用,以及富有特色的屋顶遮阳装饰板的设计,切合了奥林匹克的主题。

而从单体设计上看,作为小区设计主题思想象征的奥林匹克运动城,外立面简约现代。住宅则为全装修房,一期有80平方米的两房、106-126平方米的三房、160-170平方米的四方三类。二期涵盖80-200平方米多种户型,其中以80多

平方米的两房和120多平方米的三房为主,配以部分复式户型,提供了比较丰富的选择。部分房型采用“错层厅”设计,客厅与餐厅、厨房之间由三步台阶连接,使整个居所富有立体感。房型设计注重实用,利用率较高。总的来看,因为大部分为板式多层住宅,布局又以平行为主,所以组团间及建筑形体变化较少,略显单调。另外,户型设计方面如能在注重实用的同时多考虑些细部的变化处理,则可产生不同的空间感觉,对侧面的视觉效果也能产生良好的影响。

(上海五合国际 沈露)



标准两房:约80m²

### 交通配套:便利程度有所提高

九亭板块是松江最靠近上海市区的一个板块。毗邻闵行七宝商圈和延安高架西延伸段的九亭板块基本由沪淞公路南北两片区域构成,南片为发展已久的老镇区,有相当数量的早期外来人口,同时依托老镇的完善配套和成熟氛围,新建商品住宅也开发较多,以公寓住宅的开发占主导。北片发展稍落后于南片,但区域开阔,开发建设了多个大型、特大型楼盘,花园别墅、联排别墅等中高档住宅产品也逐渐涌现出来,给购房者的选择空间

相应较大。从交通状况上看,上海奥林匹克花园附近有92B、沪松线、上余专线、南余专线、旅游线、松龙线等公交线路,而在建的轨道交通9号线九亭站离该楼盘约1公里。从周边配套上看,除了小区内的奥林匹克运动城、奥园商业街,还邻近涞寅路商业街、九亭大街等人口聚集地,七宝乐购大卖场、华山医院、中国银行、九亭中小学等与居住生活相关的配套设施也较齐全。

(汉宇地产市场研究中心)

## 鉴房报告

# 租赁市场:区域整体低迷,租金回报率约3%

□本报记者 李和裕

“九亭板块的租赁市场并不是很活跃,甚至说比较低迷,特别是在毛坏房的租赁上。”太平洋房屋九亭店的工作人员向记者介绍。

如90平方米左右的两房,毛坏房租租金仅在800元/月左右,装修房租则在1600-2000元/月。幸好上海奥林匹克花园本身就是装修房,不过还得加上一些基本的家具、电器,按房价8100元/平方米,配置投入

2万元计算,这套两房的总价约为75万元。租金收入取平均值1800元/月,每年租金收入为2.16万元,则年度租金回报率为2.88%。如120平方米左右的三房,毛坏房租租金也低于1000元/月,装修房租则较高,属于板块内中高档楼盘的上海奥林匹克花园可达2500-3000元/月,其他公寓楼盘则在2200元/月左右,再按房价8100元/平方米,配置投入3万元计算,则总价约为100万元。租金收

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

看来,尽管九亭板块的商业配套已经比较成熟,交通配套也正在逐步完善,但就租金水平来看,一是差异大,二是收益率不算高。而且,工作人员指出,由于板块内的投资者多以挂牌转让为主,纯粹进入租赁市场的并不多。不少毛坏的出售房源是带有租约的,可见投资者是以转手为主要目的,赚租金只是尽可能弥补点损失罢了。

# 房价走势:已经历回调,近期变化不大

九亭板块的楼市成交还是以公寓为绝对主导,去年四季度以来,公寓成交占板块成交总面积的93.0%,花园别墅和联排别墅则分别占3.3%和3.0%。

据汉宇地产市场研究部监控,九亭板块3月份一手住宅成交403套,4月份一手住宅成交866套,5月份成交一手住宅成交899套,显示近期交易比较活跃。

从成交价格分析,松江区政府正在为九亭打造五大区域——松江高科技园区、久富经济开发区、高品质农

业园区、九亭房产业、九亭新镇区,这令板块内的楼盘获益不少,房价水平在楼市红火时也是水涨船高。而在近半年,由于上一轮楼市调控的影响,九亭板块的楼盘经历了价格回调,整体均价从2005年10月的6500元/平方米左右震荡回调到如今5500元/平方米左右的理性水平。进入2006年以来也基本保持在这一价位,走势比较平稳,没有太大起伏。

此外,九亭板块的花园别墅的成交单价基本保持在

9000-10000元/平方米范围,联排别墅成交单价则大多分布在8300-9000元/平方米范围。

对于上海奥林匹克花园来说,该楼盘一期于2001年7月开始销售,2003年10月全部交房,目前一期房源的二手价格在7500元/平方米左右。而今,上海奥林匹克花园推的是二期全装修公寓房,由于社区已显成熟,楼盘品质也不错,8000元/平方米的均价并不影响购房者对该楼盘的持续关注。

(汉宇地产市场研究中心)

## 周边市场

# 九亭板块二手房市场分析

□本报记者 李和裕

位于上海市松江区中北部的九亭板块,以九亭镇为中心,东至中春路、南至淀浦路,西至北平路与泗泾板块为邻,北至沪青平公路与高泾路别墅区相连。

九亭现已形成一个大型的生活居住区,板块内的代表楼盘除了上海奥林匹克花园,还有新上海里弄人家、国亭花园、九亭明珠苑、三盛颐景园、美丽星城、知雅汇、九亭馨、沪亭苑、良辰苑等多个成熟社区。

太平洋房屋九亭店店长林英介绍,目前九亭板块内二手房交易多以房龄2-5年的次新房为

主,购房者多为原闵行、徐汇南部的居住人群,区域内的动迁户则为次。

另据汉宇地产市场研究部监控,九亭板块3月份二手住宅成交47套,4月份二手住宅成交68套,5月份二手住宅成交87套,成交增长比较明显。

从太平洋房屋行销部市场研究中心统计的近期成交情况来看,自住型购房者更偏向选择均价在5500-6600元/平方米的楼盘,如三盛颐景园、美丽星城等,房源面积也控制得比较好,都在80-120平方米左右,甚至规划有景观一房,经济实惠的优势吸引了不少年轻白领一族。

三盛颐景园(涞寅南路888弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
5900元/m²	2/2/1	81m²	50万元	多层5楼	毛坯
	3/2/2	132m²	73万元	多层3楼	毛坯
美丽星城(沪亭南路240弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
6800元/m²	2/2/1	81m²	61万元	小高层10楼	装修
	3/2/1	110m²	70万元	小高层2楼	装修
上海诗林(九亭大街105弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
8100元/m²	4/2/3	235m²	178万元	三联体,3层	毛坯
	4/2/3	235m²	200万元	三联体,3层	毛坯
上海奥林匹克花园(沪松公路99弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
8300元/m²	2/2/1	77m²	65万元	多层4楼	装修
	3/2/2	113m²	95万元	多层1楼	装修带花园
爱伦坡(涞寅南路590弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
11000元/m²	4/2/3	265m²	260万元	双拼,3层	毛坯
	4/2/3	287m²	350万元	独栋,2层	毛坯

(以上数据由太平洋房屋九亭店提供)

## 投资星级 ★★★

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