



# 中远两湾城“楼市神话”遭遇门槛

□特约记者 薛明

上周借世界杯开幕与大家聊了聊具备体育概念的楼盘,本周我们再来看一看曾一度引领楼市风潮的水景楼盘。

紧邻上海苏州河的普陀区知名大盘中远两湾城曾掀起上海亲水住宅热潮,中远两湾城在上海造就的楼市神话无人否认;总建筑面积160万平方米,仅前期动迁费用就高达70亿,上海中心城区最大规模旧城改造项目的地位保持至今;至今有7年开发历程,单价从每平方米不足4000元攀升过万,在去年楼市调控中仍成为上海商品住宅销售冠军……

然而,上海楼市经历了复苏、疯涨、调控的几番轮回,受新政影响,大量住宅销售受阻,中远两湾城也不例外;与此同时,水景住宅也面临着安全性、健康性等重重拷问,开发已近尾声的中远两湾城能否顺利冲刺呢?

## 见证楼市沉浮的典型

位于普陀区东部的中远两湾城恰在内环线范围内,地块范围是光新路以东、中山北路以南、恒丰路以西、苏州河以北,总占地49.5万平方米,总规划面积160万平方米,堪称上海房地产项目中的宏大社区。

去年,中远两湾城曾被某权威媒体评为最能见证上海楼市近年发展历程的典型楼盘。1998年,亚洲金融危机也对上海楼市构成重创,而此时上海市政府正大力推进“365危棚简屋”改造工程。其中,内环线内

面积最大、最集中的棚户区——普陀区潭子湾、潘家湾和王家宅地区(简称“两湾一宅”)改造工程,由于建筑密度高、人口密集、动迁数量多、配套设施差,被开发商认为改造前期成本巨大、改造难度最高的工程之一。众多房地产开发企业对此项目避而远之,但大型国有企业中远集团却接下了这个烫手的山芋,而这一接,给中远集团带来了数十亿的收入,也令众多开发商后悔不已。

1999年,亚洲金融危机趋向好转,购房退税、蓝印户口等鼓励购房的政策令上海房地产市场重获生机。正是在这期间,中远两湾城一期首度上市,均价不足4000元/平方米。此后销售一路火爆,价格一路飙升,截至目前,中远两湾城除第四期最后一部分住宅没有进入销售阶段外,大部分住宅均已登记在案。至发稿时,网上房地产信息显示,中远两湾城推出住宅近3600套,可售房源1100多套,销售率近70%,最近一批房源累计成交均价12345元/平方米。

## 价格攻坚战白热化

据了解,中远两湾城目前可售的1100多套房源几乎全是2005年以来入市的,销售进度受政策影响的表现可谓巨大。而随着“国六条”及其细则的实施,上海一手房地产市场无疑将再受冲击。截至发稿时,有关机构的统计数据显示,中远两湾城本月以来共销售房源6套。

一手房销售受阻的同时,还有二手房市场的价格倒挂。

有关市场信息显示,3、4月份,中远两湾城的新推房源单价已跌至最低万元,而二手房中介挂出的房源价格远高于此,甚至达到13000元/平方米左右,出现典型的倒挂现象。有媒体更是报道称,导致这一局面的原因之一是中远两湾城内的温州投资客组成“价格联盟”,坚守二手房价格,甚至试图协议涨价。

据了解,中远两湾城目前正在销售的四期最早于2004年开盘,正值上海楼市整体疯涨之时,因此吸引了不少投资型购房者,据称温州投资客在该期的比例占到近七成,而这些投资客买入的时间正值中远两湾城房价攀至最高点,所以就算放在新一轮楼市调控到来的现在,他们贱卖楼盘的可能性也不大。

## 水景卖点作用开始弱化

谈完价格这一敏感话题,再来谈水景概念。水景住宅一直是中远两湾城的一大卖点。在华东师范大学环境科学系对上海65个水景住宅小区作出的联合调查中,有36.5%的水景住宅水体不合格,而中远两湾城正因为引入苏州河自然水源,其自然度、循环性都备受专业人士称道。

设计师介绍,中远两湾城在楼盘的总体规划构思上。特点之一是大胆突破了“高层禁区”的桎梏,创造性地全部安排高层建筑,共34幢高层住宅以连体大板式、板式、点式和台阶式联体结构为主,虽被不少人说住宅密度过于集

中,但这样倒为营造大块绿地创造了条件。

特点之二就是在景观设计方面,由设计过美国迪斯尼乐园、纽约中央公园、华盛顿广场的著名景观设计公司——美国泛亚易道操刀,除了三大主题绿化空间、三条绿化带,最突出的就是四大亲水性主题生活区了,其希望的就是构成楼盘的“绿”与“水”交融的意境。

但是,也正因为自然水源流量较大,带来了不可忽视的安全风险。2003年发生的一女孩在中远两湾城亲水码头游玩不慎落入苏州河身亡的事件,或多或少带来一些负面影响。事后,众多业主呼吁,规划部门、开发商和物业管理应事先具备安全防范意识,将防护措施落实到位。

另一边,业主投诉楼盘质量问题也在2004年见诸报端。三期业主称住宅楼板厚度不足营销时的承诺,更有业主的天花板被打穿。尽管开发商对上述事件均有正面的回应和解决办法,但此类细节追问再加上调控影响,中远两湾城未来的去化之路仍令市场人士担忧。

最为关键的是,苏州河水系再也不是中远两湾城独具的优势,而是与周边多个楼盘共享。上海乘星行行销服务机构总经理李骏认为,如果中远两湾城在目前的推广中,苏州河水岸仍作为一个主卖点面对市场,而并没有挖掘更多更新的卖点,那么在叫嚣了几年的卖点面前,客户已经麻木,加上价格不菲,作为自住型购房者自然会三思而行。



光以水景作为卖点对中远两湾城来说已不够 徐汇摄



**►中远两湾城**

楼盘地址:普陀区中潭路99弄,100弄  
景观设计:美国泛亚易道(上海)咨询有限公司  
开发周期:四期(本期已是最后一期)  
楼盘形态:34幢高层住宅(本期共11幢)  
主打户型:99.66平方米的两房  
装修状况:毛坯  
本期开盘时间:2004年9月  
本期竣工时间:2006年3月  
网上已推户数:3595套  
网上已售户数:2411套  
网上最新成交均价:12345元/平方米  
绿化率:约50%  
停车位:四期约1552个  
物业管理:上海中远物业管理发展有限公司  
物业管理费:1.85元/平方米/月

本版制图 张大伟

## ►地产研究院

### 产品:房型配比有所改进

中远两湾城作为内环线内的超级大盘,在上海屈指可数。从总体来看,该楼盘规划较好,绿化率超过40%,景观上还有9000平方米的梦清园和1800米的苏州河亲水岸边。但该楼盘容积率较高,160万平方米的体量均为高层建筑,在城市的“水泥森林”中,俨然有“轻舟已过万重山”的压抑之感,这也是该楼盘不能定位为高档楼盘的原因之一。



主打两房:99.66平方米

在已历时7年的开发之中,该楼盘也在不断地改进。如从原来一期、二期的3梯6户转为目前四期的2梯3户。房型配比上也更趋向紧凑型、自住型,特别是近期该楼盘推出的两款90平方米的小户型引人注目。据悉,这些小户型多为互相相邻,且它们之间并非重重阻隔,如果一起买下就可以打通自成一大家。也许,这也是开发商面对调控新政中对于控制

套型面积的要求,而在房型设计上所作的一种变通。不过,又不得不指出,整体上中远两湾城的房型还是以90平方米以上的居多,加上建筑密度较大、容积率较高,面对自住型住宅的硬伤,面对此种情况,中远两湾城能否调整销售策略,分化市场风险,迎合自住需求,将销售业绩继续保持下去,当有待市场验证。

(上海易居房地产研究院分析师 叶颖)

### 配套:成熟发展 利弊同在

7年的开发已使中远两湾城成为见证上海城市发展变迁的一个里程碑性楼盘。

从交通状况上看,由于地处内环线内,出行较为便利,除了69路、76路等公交线外,轨道交通3号线、4号线的中潭路站就在小区门口。

从周边配套上看,超市(乐购、家乐福、好美家、世纪联华)、学校(中远实验学校、博士娃幼儿园、小红帆幼儿园)、医院(普陀区人民医院、同济医院、普陀区妇婴保健医院)、邮局(石泉路邮电局)、银行(交通银行、建设银行、工商银行、上海银行、中国银行、农业银行、光大银行)等一应俱全。

同时,对于小区内部的配套设施,开发商也是做了努力的。四期24号楼边有2000平方米的幼儿园,5000

平方米的健康生活馆和1300平方米的室外游泳池等,27、28号楼靠中潭路一侧还有近7000平方米的商业配套。

不过,中远两湾城的配套优势虽然显而易见,但如果购房者实地仔细地察看一番,也可发现一些不足之处。

如轨道交通紧邻小区虽然是很大的优点,但同时也是缺点,因为也给小区住户带来了一定的噪音污染;还有,对于偌大一个小区,在步行范围之内,仍缺乏大一点的超市,也没有菜场、商店;另外,如此大盘内少有公交进出,虽然目前问题并不突出,但是如果今后小区满员后,早晚上下班人群蜂拥而出,流量惊人,也会带来烦恼。

(信义房屋分析师 张锦达)

## 鉴房报告

### 租赁市场:投资回报率逾3%

中远两湾城目前在二手房市场上较多的是四期“璀璨天成”,该期产品也是整个项目定位最高、绿化环境最佳之作。而由于该期销售时正值该楼盘前几期价格疯涨的时候,因此吸引了不少投资型购房者。随后开发商又几度携楼盘到温州推广,因而该期的房东中有相当部分是温州投资客。

近期“国六条”及其细则出台后,该期的挂牌价格依然保持在12000-13000元/平方米左右,这是因为该期

开盘时价格就近万元,再加上交易成本,并且按照新政,现在出手要交全额营业税,所以房东不太肯贱卖。

不急出手的房东就将房源塞入租赁市场。如100平方米左右的两房,毛坯房租金在2000元/月左右,装修房租金则从2300-4300元/月不等,差异比较大。按房价12000元/平方米、配置投入5万元计算,这套两房的总价约为125万元。租金收入取平均值3300元/月,每年租金收入为3.96万元,则年度租金回报率为3.17%。

如140平方米左右的三房,毛坯房租金在2500元/月左右,装修房租金则较高,可投入7万元计算,则总价约为175万元。租金收入取平均值5000元/月,每年租金收入为6万元,则年度租金回报率为3.43%。

与前两期上证地产投资解析的楼盘相比,至少,中远两湾城的租金回报率过了3%这条“及格线”。

### 价格走势:已从“顶点”回落三成

纵观中远两湾城历年来的表现,与整个上海楼市的发展相一致。在市场红火时,它获得了销售与价格的双丰收;而在去年宏观调控后,它也与上海楼市的表现趋同,销售明显放缓,第四期推出至今,价格几乎没有调整过。曾经的市场宠儿,也终要面对考验了。

中远两湾城的价格在板块内一直是个风向标。1999年一期开盘时,单价仅在4000元/平方米左右,当时的销售状况也相当火爆,预售量位列当年上海市三甲。至2004年三期开盘时,该楼盘均价已达每平方米近万元,三期最高价甚至达到过

15000元/平方米。在2005年上海楼市最疯狂时,其中的景观房单价还曾一度飙升至19000元/平方米。但好景不长,2005年3月国家调控政策出台后,到7月价格已跌至14000-15000元/平方米,至2006年年初,成交均价已在11500-12000元/平方米。

再看四期的价格走势,2004年8月开盘均价为9500元/平方米;到2005年1月,上涨到12000元/平方米;2005年3月受宏观调控,开发商调整销售策略,在之后的半年没有新房源推出,静观市场变化;2005年9月,才开始继续推量,成交价格保持在12000-12500元/平方

米。

表面上看,中远两湾城好像是受阻于宏观调控,实质上是,在上海楼市红火时,该楼盘价格的快速上扬导致其成为投资者的聚集地,而调控政策对投资者的有力打击,使投资者逐渐撤退,楼市回归。当然,只要中远两湾城继续以普通市民的自住需求为目标,保持有合理的房型和价格,就依然会得到市场的支持。

**本期特约分析师**  
上海易居房地产研究院 叶颖  
乘星行行销服务机构 李骏  
信义房屋 张锦达

## ►周边市场

### 苏州河旁的水景楼盘聚集区

在上海的普陀区,素有“北有万里华大,南有中远两湾”之说。

在1998年前,中远两湾城所在地块还是上海内环线内面积最大、最集中的棚户区,而现在它已经成为了上海中心城区难得的一块“亲水”宝地。由于中远两湾城特殊的地理位置,其周边已经有多少空间容纳类似的大规模的楼盘,因此附近楼盘的体量都相对较小,且大多集中在苏州河以南。不过,虽说交通便捷、生活设施齐全,但也都由于更靠近长寿路商圈,因而价格相对较高。

其中,距离中远两湾城最近的楼盘为滨河围城,其紧贴苏州河,规划有四重宫殿式园林,小区规模相对较大,且每户有南北朝向的双阳台,取景很理想。在地理位置上,其还有一个附加特点,就是处于苏州河南岸“河套”部位,据说苏州河这

一段最美,是S型的转角处。再加上原有的依托长寿路、江宁路等闹中取静的地段优势,以及所在的澳门路文化娱乐街生态社区也初具规模,所以优势比较突出。

另外与滨河围城相距不远的楼盘圣骊澳门苑,也比较有特色。其得益于苏州河总体规划,内有30米宽的沿河绿带,附近还规划有8万平方米的梦清园,以及昌化路上约4万平方米的休闲广场。轻轨明珠线、中山北路高架都在散步的距离之内,规划中的轨道7号线长寿路站也相距不远,出行方便。

中远两湾城周边还有都华名苑、秋月枫舍、半岛花园等楼盘,特点也都是地理位置较为优越,闹中取静,商业配套、生活设施齐全,交通也比较便捷。

(信义房屋分析师 张锦达)

周边二手房挂牌情况参考

圣骊澳门苑(澳门路18号)						
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况	
12500元/m <sup>2</sup>	3/2/2	138.7m <sup>2</sup>	168万元	3楼	毛坯	
	3/2/2	148.52m <sup>2</sup>	200万元	5楼	装修	
秋月枫舍(镇坪路176弄)						
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况	
13000元/m <sup>2</sup>	3/2/2	134.35m <sup>2</sup>	195万元	6楼	装修	
	2/2/1	95.66m <sup>2</sup>	128万元	4楼	装修	
滨河围城(澳门路288弄)						
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况	
17000元/m <sup>2</sup>	5/2/3	213.71m <sup>2</sup>	350万元	12楼	装修	
	3/2/2	154m <sup>2</sup>	270万元	29楼	装修	
都华名苑(陕西北路1789弄)						
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况	
20000元/m <sup>2</sup>	3/2/2	141m <sup>2</sup>	195万元	1楼	毛坯	
	2/2/1	105m <sup>2</sup>	137万元	1楼	毛坯	

(以上数据由信义房屋提供)

## 投资星级 ★★★★★

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