

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

金地格林世界:别墅社区里寻找小户型

□特约记者 一凡

本周,我们继续楼市结构调控背景下小户型产品的搜索。
位于上海嘉定区南翔镇东北部,集别墅和公寓产品为一体的混合型大社区“金地格林世界”正打算趁势再推小户型房源。虽然楼市调控新政出台后,购房者对大小户型的内在价值观点不一,但在这个大小户型兼备的社区里,不同产品的价值总算各有体现。

2100亩的超大项目

金地格林世界总经理范成东介绍,金地格林世界整体占地2100亩,是金地集团目前开发的最大的一个项目。

从金地格林世界所处的南翔板块来看,整个区域被规划为古镇、新城、5000亩大型低密度生态居住区和西部预留用地四个部分。金地格林世界则属于规划人口为4万的5000亩生态居住区内的一个重点项目。

以异域风情为设计特点的金地格林世界,目前一期展现的是法国普罗旺斯风情,后续二期为北美风情,三期为澳大利亚风情,四期为东南亚风情。

另外,金地格林世界规划有10万平方米的公园,4条河流,2万棵大树以及5000平方米的会所。

据开发商对金地格林世界的定位,很大一部分中产阶级将会选择这个社区,其中不乏外籍人士。“我们把这个项目确定为长三角的一个人居小镇,因为其所在的南翔镇今后将成为上海连通其他长三角城市的重要纽带。”范成东称。

但是,从目前的发展情况来看,距离人民广场18公里、距离中环线3公里的金地格林世界的交通配套还不成熟。建设中的“外环线—中环线—沪嘉高速公路”公共交通体系还没有完成,轨道交通11号线和7号线也还在规划建设中。

因此,如果购房者有买房的同时没有自驾车的预算,未来一阶段的工作和生活恐怕都不会很方便。

“原住民”抢购小户型

其实,金地格林世界所规划的小户型比例并不高,可能是数量有限,所以反而得到了需求方的关注。

金地格林世界去年一期推出伊始,就以70-90平方米的多层小户型吸引了大批购房者,直至本轮调控风暴到来之前,小户型房源已经被消化得差不多了。

据了解,金地格林世界的主要客户是马陆、昆山工业园区内的台商和上海中心商务区的高级管理人员,这部分客户对居住品质要求较高,物业管理等也较为重视,尤其注重绿化环境、水环境、建筑风格、物业管理等。

而金地格林世界的小户型公寓主要满足于周边企事业单位的一般管理层、时尚白领一族的需求。这部分客户对住宅的创新品质、时尚气息较为注重,消费能力则维持在中等。

业内人士分析,金地格林世界一期比较热销的原因主要是价格。去年首批多层公寓房源5900元/平方米的售价就很有吸引力,然而随后推出的公寓价格逐步攀升,今年的均价已超过7000元/平方米,市场吸引力就小了许多。

内外环境差别明显

从开发商处了解到,金地格林世界正准备推二期,小户型房源依然为数不多。不过,其中有70平方米、客厅挑高至6米的特色两房,业主购买后可以自由分割空间。

据国家最新颁布的政策,超过3.6米层高的住宅就算两层面积。看来开发商抢先推出,是想打一个时间差。

但是,金地格林世界毕竟是一个以叠加和联排别墅为主的社区。二期房源中很大一部分还是170-280平方米的大户型。

另外,购买混合型社区内的小户型的业主多半是看重小区的容积率和高绿化率。金地格林世界在这方面确实有可圈可点之处。

但是,也有不少业主表示担心,认为社区里外的环境相差明显。主要是周边环境不理想:社区东南面的桃浦工业区可能带来严重的空气污染,社区南面的高速公路多穿梭重型运输卡车,灰尘和噪声都可能对业主的生活带来不便。同时,金地格林世界多引入河流,但是不少原生水系先期缺乏治理,这种改造工作也将给小区环境保护带来一定难度。

七嘴八舌

▶打电话去问已经售完了,过段时间就有新楼推出,均价6500元。晕,这个地方要卖到这个价。地铁最起码4-5年才能通呢,其他区域同地段的成熟社区也就6000元不到。

▶这个楼盘出行不便,目前基本无交通配套设施,自驾车上门口的高速到外环居然还要收费10元。

▶发展商介绍此楼盘是为上海中产阶层而打造,且购房者中外籍人士较多,但实际情况是嘉定当地人为主要购房对象,几乎根本不存在境外购房者。

▶从交房到现在已1年多了,共发现了近20处漏的,物业管理换了3个,可就是拖着你,敷衍你,说是修了十几次,每次都把全家人折腾得够呛,可至今家里还是到处漏,装修过的墙面满目水泥疤痕,当初的涂料更是无影无踪了。

▶我也搞不懂为什么这个楼盘这么好卖,事实情况就是现在300套多层和300套小高层大概只剩下10套不到了,别墅也只剩下这个数。但是这个楼盘要达到销售时的展望,没有个4.5年是不行的,毕竟现在那里还是比较偏僻的。而且业主的素质也不是很高,都是外地小老板和本地农民拆迁居多。

▶小区场面够气派,但绿化品种很差,品质不高,树种太少,草种很一般。

(摘自焦点房产网、搜房网“金地格林世界业主论坛”网友发帖)



原本只是“点缀”的小户型却给金地格林世界带来了销售契机 资料图

▶金地格林世界
楼盘地址:上海嘉定区芳林路555弄
容积率:0.67
总建筑面积:90万平方米
总户数:7600套
楼盘形态:小高层、联排别墅、叠加别墅
主力户型:96-169平方米公寓,205-227平方米联排别墅,170-190平方米叠加别墅
本期开盘时间:2005年6月
本期交房时间:2007年3月
网上已推户数:973套
网上已售户数:715套
网上最新成交均价:7995元/平方米
物业管理公司:金地物业
物业管理费:公寓0.67元/平方米/月,别墅2.8元/平方米/月
本版制图 张大伟

个1000万”工程的所在地之一,动迁需求将是支撑该板块后续发展的主力。嘉城是该板块内比较有代表性的楼盘,该项目四周分布着沃尔玛、易初莲花、乐购等商业卖场,交通上也紧挨着外环线、曹安路、沪宁高速等主干道,出行方便。
嘉定镇板块则在嘉定几大房产板块中发展最快的板块之一,嘉定颐景园是该板块内比较有代表性的楼盘,数千平方米的湖景以及弯曲的自然河道为该项目增色不少,临近主干道也使得出行比较方便。
总体来看,以上直线距离较近,配套基础较好、交通相对便利的嘉定南部三大板块,都有望成为市区购房者的关注点。且嘉定的商品房市场,在经历宏观调控后,旧盘的消化已经进入尾声,目前可以说正处于一个市场供应的“缓冲期”,成交均价也基本恢复到去年宏观调控政策出台前的水平,开始步入较为正常有序的轨道。
(上海同济大学建筑与城市规划学院 姚慕)

周边市场

区域:重点项目拉动嘉定楼市

嘉定区位于上海西北部,东与宝山、普陀两区接壤,南临苏州河,与闵行、长宁、青浦三区相望,西与江苏省昆山市毗连;北靠浏河,与江苏省太仓市为邻。
由于距离上海中心城区较远,嘉定在交通、商业、教育等配套方面与中心城区的差距也较大,使得区域内的楼盘对外来优质客户的吸引力较低。而单纯依靠本地需求并不足以长期推动嘉定楼市的发展,所以一些重点板块的重点项目便起着带动作用,加上区域内轨道交通的逐步完善,以及房地产价格较低的特点,市区购房者对嘉定楼市的认可度有所提高。
南翔板块是嘉定房地产未来发展的重点板块,虽然目前在售楼盘不多,但品质不俗。金地格林世界就是该板块内最具代表性的楼盘,2100亩低容积率的TOWNHOUSE社区、欧洲普罗旺斯建筑风格、社区原生态景观环境等,都体现出了该项目的特点。
还有与上海市区关系密切的江桥板块,作为上海“两

嘉定在售楼盘挂牌情况参考

楼盘名称	均价	主力户型	主力面积	容积率	绿化率
嘉定颐景园(嘉定镇板块,棋盘路1358弄)	7500元/m ²	叠加别墅	191.89m ² 215.37m ²	1	40%
嘉城(江桥板块,曹安路2378号)	5300元/m ²	两房一厅 三房一厅	98-102m ² 108-130m ²	1.65	40%
安亭新镇(安亭板块,墨玉南路18号)	6800元/m ²	两房一厅 三房一厅	98-102m ² 108-130m ²	0.59	60%

鉴房报告

销售:公寓房源去化良好

金地格林世界推案情况一览表

开盘时间	物业形态	价格	推案套数	目前销售率
2005年6月	叠加别墅 多层复式公寓	10000元/m ² 5900元/m ²	131	82%
2005年10月	联排别墅	13000元/m ²	230	82%
2006年3月	联排别墅 叠加别墅 小高层公寓	13000元/m ² 11000元/m ² 6500元/m ²	396	90%
2006年5月	小高层公寓	6800元/m ²	106	44%
2006年7月	联排别墅 独立别墅	14000元/m ² 19000元/m ²	110	2%

金地格林世界于2005年6月上市,第一批推出的房源为叠加别墅和多层复式公寓,报价分别为10000元/平方米和5900元/平方米。虽然当时上海楼市大环境因受调控影响已开始转冷,但该项目凭借较好的产品品质、合理的规划,开发者的品牌效应以及前期长时间的客户“蓄水”,上市后即形成热销局面,开盘一周便基本售罄。购房者对三房和两房的需求量都很大。
2005年10月第二批联排别墅房源推出,报价为13000元/平方米。由于所推出的部分房源位于样板段——普罗旺斯风情街中,购房者可以直观地看见华丽的外立面并感受到浓郁的异国风情,开盘2日便几乎一抢而空。此外,推案前推出的VIP优惠活动,即2000元购买VIP卡的客户可享受50-100元/平方米的优惠,也对这批房源快速去化起到了推波助澜的作用。
2006年3、4月间第三批房源入市,产品类型包括联排别墅、叠加别墅和小高层公寓,报价分别为13000元/平方米、11000元/平方米和6500元/平方米。结合该项目已经拥有的口碑和适当的广告宣传,加上周边的配套日趋完善,销售状况一路看好。特别是于3月18日开盘销售的小高层公寓,共推出312套,当日即遭遇约600组客户抢购,上海楼市内许久未见的摇号选房方式再次重现。
2006年5月第四批上市的房源均为小高层公寓,报价为6800元/平方米。不过,由于从今年5月份开始,“国六

租赁:投资回报率3%上下

由于金地格林世界尚在建设,目前还谈不上二手房市场表现如何,在此只能通过区域租赁市场的情况以窥一二。
嘉定的租赁市场并不是很活跃,甚至说比较低迷。如毛坯两房,租金仅在800元/月左右,装修房租也在1000-2000元/月。金地格林世界前期推的公寓房源多为装修房,不过还得加上一些基本的家具、电器,按均价6500元/平方米、配置投入2万元计算,一套96平方米的两房的总价约为64.4万元。租金收入取平均值1500元/月,每年租金收入为1.8万元,则年度租金回报率为2.8%。
而毛坯三房的租金也仅1000元/月,装修房租则在2000-3500元/月。那么按均价6500元/平方米、配置投入3万元计算,一套135平方米的三房的总价约为90.75万元。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3.6%。
根据以上的粗略计算,该区域楼盘的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,目前的价格水平下并不适合作为中长期的投资品种。

地产研究院

配套:出行不方便 商业靠周边

从交通配套来看,金地格林世界所在的南翔区域目前有822、562、517、北嘉线、沪唐线、旅游6号线等一些公交线路经过。
据了解,今年中环线的建成通车,可以使沪嘉高速与汶水路(向东)段中环和真北路(向南)段中环完成衔接,从南翔到达上海市中心的时间将被缩短至20分钟左右。
而待日后R3轨道交通建成,南翔的整体交通将呈现“一轨二环三高速”(地铁R3线、中环、外环、沪嘉、沪宁、沪青平高速)的格局,那里居民出行难的问题将得到基本解决。
由于金地格林世界是一个以别墅为主的社区,小车也就成为业主必不可少的交通工具。对有轿车的业主来说,从金地格林世界驱车到人民广场需30分钟,到中山公园和杨浦区五角场约20分钟。
但是,该项目又设计有小高层和多层住宅,这就使一些经济实力并不十分突出的业主也加入进来。而眼下由于公共交通方面的很多规划还在初步落实阶段,那些没有轿车的业主的出行暂时就不太方便。
另从商业配套来看,在建的金地格林世界目前仍主要就依靠南翔老镇的各种生活配套设施。南翔镇内已拥有12所中型超市、7所学校、3家大型百货、1座文化名园、42类生活配套,镇中心内金融机构、医疗场所、集贸市场、文化教育4条“生活轴线”也同步前进。
而在金地格林世界所属的南翔新规划的5000亩大型生态居住区中,也规划有中学、小学、九年一贯制学校各1所,幼儿园4所,还有卖场、医疗中心、健身场馆、四星商务休闲酒店等配套设施。不过,一些业内人士指出,作为规划有1.9万人居住的大型居住区,配套可能更应该注重社区内小型生活商业的布局。
同时金地格林世界自身规划有14万平方米的商业生活配套,其中有16000平方米的易初莲花大卖场,4000平方米的休闲会所,3公里的世界风情街,还有按照国际网球赛事比赛标准设置的6片室内外网球场。
当然,无论是人气还是布局,金地格林世界自身及周边庞大的商业资源尚未完全启动,其商业氛围的整体成熟尚需时日。
(新聚仁机构技术中心)

投资星级 ★★☆☆

- ▶ 交通配套:尚待完善
- ▶ 生活配套:尚待完善
- ▶ 投资收益率:较低
- ▶ 楼盘性价比:中等



金地格林世界的法式风情街