

淡水湾花园:市中心小户型的喜与忧

□特约记者 陈歆

位于卢湾区南部的“淡水湾花园”虽然不是板块内品质最高的楼盘,但一定是新闻最多的,也是最有意思——定位于上海市中心高端楼盘的它却一反常态做起“小户型”。本身不算大事,但这一点在“70/90”政策出台之后,逐渐受到同行关注:市中心高端楼盘,走小户型之路是否可行?这一期,我们就来剖析淡水湾花园。

高价小户型依然畅销

淡水湾花园位于马当路588弄,临近徐家汇路,属南卢湾板块,是新天地辐射范围,又紧邻打浦桥商圈。小区配套齐全,交通便利且绿化率高达42%,在市中心比较少见。楼盘共分两期建造,由8幢高层建筑构成。

到目前为止,淡水湾花园共推出了3批房源,前2批已售107套,可售89套。毛坯房的价格基本在25000元/平方米左右,房型大小齐全,主力房型有55平方米左右的一房和87平方米左右的两房,三房则在130至138平方米。最新一批房源在今年7月26日推出,为104套全装修房,均价28000元/平方米,依旧以小户型为主打。

“能够承担该楼盘的购房者,不会喜欢小户型,更喜欢一步到位。”持这样看法的业内人士不在少数。他们认为,市中心小户型很多是“不伦不类”,空气不够通畅,一房狭长型过道厅,两房的客厅面积过小,都是小户型的“先天不足”。

据上海“网上房地产”的销售结果,和专家意见向左:淡水湾花园最畅销的房源就是55平方米的一房和87平方米的两房,两者相加共31套,占这批房源43套总销量的72%,其余户型的销售则乏善可陈。道理简单,由于房价偏高,一室户就在140万元以上,因而小户型“受宠”也成显然。而比起周边其它楼盘的单价要在4万元至8万元之间的楼盘,价格优势不言而喻。

宏观调控曾“闭关修炼”

淡水湾花园是幸运的。一个幸运是楼市飙升之际,靠新天地的金字招牌跻身一流楼盘行列。

据知情人士透露,“早在2003年,淡水湾花园便在卢湾的房展会上亮相,当时开发商的定价约8000元/平方米。”可到2005年3月开盘前,淡水湾花园已是声名在外:登记人数高达9000人,一套淡水湾花园的“转手费”飙升至30万元。几个月内,单价从最初的意向定价18000元/平方米,最高喊到了28000元/平方米。

但到了去年8月,宏观调控风头正劲,淡水湾花园是卢湾区在售的楼盘中,销售情况最不理想。当时附近的紫鼎苑报价24000元/平方米,一周售出12套。尤其是其与淡水湾花园相距不足1公里的扬子江花园,更是将售价压至15000元/平方米左右,一月迅速去化26套。前堵后追,淡水湾花园无疑压力巨大,8月份仅售出1套。

但是开发商誓不降价。面对淡水湾花园最高时房价卖到了30000元/平方米,现在价格回落到了25800元/平方米,降价幅度高达14%的民间暗降之说,其销售经理以“绝无此事”明确回应。

左右为难之际,2005年11月,传一家神秘基金向淡水湾花园投入6亿元,如降甘霖。淡水湾花园随后“闭馆修炼”,试图东山再起,将这6亿元用于追加建设成本投入上,改善小区环境,提高建设用材标准。随后,淡水湾花园高调亮相,终于摇身一变,成为市中心又出一豪宅。该盘在年初经过重新包装,推出新一批房源——单元顶楼建造豪宅,面积1000平方米左右,单价50000元/平方米左右,每套总价基本上要5000万元。

重回江湖之后,不知楼市回暖还是豪宅使之品质升级,居然成效斐然。在今年8月1日至14日的两周时间内,卢湾区成交的15套住宅中,就集中在两个楼盘:北为翠湖天地御苑,南为淡水湾花园。淡水湾花园终于可以和浦西楼王“分庭抗礼”了。

克服房型缺陷是关键

并不是所有楼盘都那么幸运。宏观调控后,投资客逐渐退出,自住客占大半江山,排队买房,几口售罄之类的销售神话,已经无法缔造。尤其是对于市中心高端楼盘而言,本身就是供大于求的状态。高档楼盘必须面对“去化放缓”的宿命。但因为自住客也分层,适

合实力者定对小户型青睐有加。这也是淡水湾花园小户型销售亮眼的原因所在。

“豪宅造小户型,是个不好又不坏的选择,总有人要,但也不会太多。”有人这样评价。而照目前网上去化速度,小户型也有“停滞不前”的可能。

最大的制约还是房型设计。淡水湾自家销售人员也承认,小户型问题“顾了这头顾不了那头”,除了客厅小,卫生间和厨房间窄,窗面向厨房工作阳台,也是一大问题。

看来克服房型上的难关,成了小户型建造的关键问题,尤其是对打品质牌为主的楼盘。若是能做到这一步,市中心高档楼盘造小户型,未尝不可。

七嘴八舌

►价格太高! 小区没有规模。

►开发商自以为很美,从开工的每平方米8000元到去年的19000元,今年又变成25000元,打算卖到香港、台湾的妙家手里去。

►淡水湾花园只换“新天地”一个酒吧。

►可惜马当路上有点乱。

►淡水湾花园是纯板式高层社区,基本上都是正南北方向,户型基本上都是方正的,板楼比塔楼的采光好,塔楼不对流,朝向或南或北、非东即西。

(摘自焦点房产网、搜房网“淡水湾花园业主论坛”网友发帖)



虽然小户型销售一马当先,政府调控还是影响到了淡水湾花园的楼市表现 本报记者 徐汇 摄



本版制图 张大伟

►淡水湾花园

楼盘地址:卢湾区马当路588弄
开发商:上海蓝印实业有限公司,上海天益房地产开发有限公司
容积率:3.3
绿化率:42%
总建筑面积:10万平方米
总户数:700多套
楼盘形态:8幢高层
主力户型:55-138平方米一房至三房
开盘时间:2005年4月
交房时间:2007年5月
网上已推户数:375套
网上已售户数:123套
网上最新成交均价:24282元/平方米
车位配置:1:1
物业管理公司:上实物业管理上海有限公司
物业管理费:2.6元/平方米/月

►地产研究院

产品:光线不佳房源改作休息大堂

淡水湾花园分两期建造,共规划有8幢18至30层的板式高层。一期开发6幢,目前已基本完成外立面工程。该外立面融合了三段式设计和ART DECO装饰艺术风格元素,并以玻璃为主要幕墙材料,体现出较强的现代感、立体感。

该项目总用地面积36480平方米,地块呈蛋形,一期的6幢楼除3号楼独立在小区中间,其他都按每排两栋依次排开,建筑栋距在30至40米。二期是沿北面建国东路2幢楼,目前地块之上仍是老房子,还未完成拆迁。

平面设计上,根据不同户型和不同的单元面积,分为两梯两户、两梯三户和两梯四户。最早推出的临徐家汇路的1号楼有2个单元,均为两梯四户的全装修房。而靠近马当路的8号楼为酒店式公寓,其余目前在售或将售的基本为两梯三户的毛坯房。

据悉,即将推出的是3号楼,并且开发商考虑到2号楼对其低楼层房源的光线遮挡,决定把2、3两层做成休息大堂,以保证所有的房源光线充足。

而所设计的20余种户型,面积从55至190平方米不等。不过,总体上90平方米以下的小户型房源仍很少,主



约116m²两房两厅

还是要以110至130平方米之间的两房、三房为主。卧室绝大部分位于南向;客厅、主阳台等部位都采用了落地玻璃窗,采光良好,视野开阔;绝大部分户型能够达到动静分区、干湿分离。

另从景观上讲,小区的8幢高层宛如花园的围墙一样把景观层层锁在里面,中央景观以水道、石台、绿地为主,中心花园人工湖通入一条水系直达马当路的拱形大门,连沿街商铺楼顶都将有绿化带,供楼上的业主欣赏。唯一一条车行主干道把整个小区分割成内外双城的形式,连接两个地下车库入口,而人行道均为景观小径,同时主出入口、人行出入口明确区分,优雅又恰到好处地达到了人车分流的效果。

(世联地产上海公司资讯研究中心分析师王新颖)



淡水湾花园沿街底层都建有商铺 本报记者 徐汇 摄

鉴房报告

价格:已有约5%下调幅度

淡水湾花园总体销售较为缓慢,从2005年4月开盘以来,共推出4.75万平方米、375套,已售1.4万平方米、121套,总体销售率仅为31%。

该楼盘2005年4月推出第一批房源,成交主要集中在前两个月,而后续销售较为乏力,主要是受其后政策调控的影响。而2006年5月推出的第二批,销售情况比2005年有所好转,到目前为止,每月成交情况尚属良好,3个多月共去化了77套,已相当于该楼盘2005年的全年的成交量。

从房型来看,虽然主力房型集中在两房和三房,但面积55平方米的一房小户型显然更受欢迎,目前只剩少量房源。另外,该楼盘提供毛坯和装修两种房源,其中装修房因房价偏高,相对于该楼盘的毛坯房成交明显放缓。

从房价来看,该楼盘的价

时间	销售动态
2006/08/10	截止8月,淡水湾花园的主力房型为111平方米的两房、150平方米的三房和180平方米的四房。
2006/07/27	截止7月,淡水湾花园预计8月推出约100套毛坯房,房型为114平方米的两房和176平方米的三房。
2006/07/04	截止6月,淡水湾花园的主力房型面积在54至185平米。6月最后一周的销售情况惨淡,没有一套房源成交,还撤单8套。
2006/06/12	淡水湾花园的主力房型为116平方米的两房和150平方米的三房。新推房源靠近马当路、建国东路,两梯三户设计。
2006/05/23	截止5月,淡水湾花园的主力房型为116平方米的两房和150平方米的三房。预计在6月上旬重新开盘,售价将在27000元/平方米左右,比原来有所上涨。

格走势较为稳定,2005年4月开盘时的成交均价为25500元/平方米,到2006年7月的成交价为24200元/平方米左右,价格调整幅度约5%。可见,上海市中心的房价还是具有较强的抗跌性的。而今年该楼盘销售量的回升,也与目前价格有所下调有关。

另外从市中心住宅的稀缺性,及与周边楼盘的价格对比来看,该楼盘算是价格适中。如距该楼盘较近的有翠湖天地御苑,精装修价格高达

38000-83000元/平方米,而略远一些的老西门新苑,全装修房价也在25000元/平方米以上。

目前该楼盘在售的7号楼,毛坯均价为25600元/平方米,而最早开盘但仍有房源的1号楼,全装修均价为26800元/平方米(含装修费2000元/平方米左右)。而即将开盘的3号楼是小区内位置最好的一栋楼,预估毛坯均价在25000-26000元/平方米之间。(市场分析师叶颖)

配套:市中心地段具成熟优势

淡水湾花园位于南卢湾板块的中心区域,由淡水路、建国东路、马当路和徐家汇路围合而成,地理位置十分优越。尤其是东西相望的淡水路、马当路隔离了城市的嘈杂与喧嚣,使其虽处于繁华市中心,却达到了闹中取静、大隐于市的效果。

从商业配套来看,淮海路、徐家汇、新天地,上海三大顶级商务中心以及城隍庙、打浦桥上海知名的特色商圈散布于周边;孙中山故居、周公馆等历史名人故居以及复兴公园、太平桥公园均相距不远;第二医科

大学、瑞金医院、第九人民医院更是交通便捷。该项目周边商店很多,且离打浦桥、淮海路商圈都很近,购物方便。离该项目几百米处的蒙自路、丽园路上有一个丽园公园,是附近较大的公共绿地。

并且,小区沿徐家汇路、马当路、建国东路的底层都将建有商铺。将来靠近徐家汇路的会所将由小区的物业管理企业上实物业负责经营,会所内有游泳池等健身娱乐设施。(世联地产上海公司资讯研究中心分析师王新颖)

投资星级 ★★★

►交通配套:良好
►生活配套:良好

►投资收益率:中等
►楼盘性价比:中等

►周边市场

区域:个税影响南卢湾板块交易

淡水湾花园所在的南卢湾板块处于淮海路商圈和徐家汇商圈的“夹角”,目前该板块内的主要楼盘还有德玛公寓、海悦花园、大同花园、汇龙新城等楼盘。

今年初至“国六条”出台前,整个卢湾区二手房市场交易行情平稳,还有少数次新楼盘比较活跃,尤其是南卢湾板块的打浦桥区域,单价在每平方米20000元以内的公寓较受市场欢迎。

比如海悦花园、大同花园、汇龙新城等楼盘,在今年4月的成交情况都不错,交易价格的甚至比3月有微小幅度的上浮。当时,海悦花园的成交价格每平方米18500至20000元;汇龙新城靠高架的房源更便宜一点,在每平方米16500至17500元,而小区中部噪音较弱的房源则可卖到每平方米18500元。

但自从强征个人所得税之后,南卢湾板块的成交量可以说是小的可怜。其中一个原因是卢湾区的情况比较特殊,虽然上海规定了1%至2%的核定征收税率,卖房人可以“任其其低”,但卢湾区房地产交易中心自1995年之后成交的房产都保存有相应的买卖记录,因此该区明

确实行20%的差价税政策。这样的话,对卖方而言,个人所得税将是一笔相当大的数字。比如汇龙新城在刚开盘时的价格也就在每平方米6000至7000元,而目前为市场所接受的单价已达每平方米16000元左右,也就是说每平方米的差价达万元,如果以其110多平方米的两房为例,个人所得税大致将在20万元左右,这对很多卖方来说是难以接受的,而如果将个人所得税转嫁给买方,房价又将大大超过目前市场所能接受的价格。

因此目前该板块的二手房交易处在了买卖双方僵持的状态,据信义房产卢湾店负责人迟超介绍,目前这里的中介门店几乎都是门可罗雀,甚至客户来电寥寥无几。迟超预计,南卢湾板块目前这种买卖双方僵持的状态很难在两三个月内得到扭转,成交量低迷将持续一段时间。

在租赁方面,相对还算活跃。因为南卢湾板块各楼盘的房龄基本上都在3至4年左右,既然目前难以出售,部分房东便转售为租,一方面等待跨政策中的5年之门槛,另一方面也可以获得不错的租赁收益。(信义房屋分析师张锦达)

周边二手房挂牌情况参考

卢湾都市花园(鲁班路505号)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
17000-18000元/平方米	2/2/1	100平方米	185万元	11楼	装修
	3/2/2	132平方米	213万元	10楼	装修
大同花园(鲁班路168号)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
16000-18000元/平方米	2/2/1	101平方米	200万元	27楼	毛坯
	3/2/2	136平方米	218万元	10楼	装修
汇龙新城(徐家汇路515号)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
16000-18000元/平方米	2/2/2	117平方米	183万元	31楼	装修
	4/2/2	163平方米	320万元	17楼	装修
海悦花园(鲁班路、斜土路口)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
20000-22000元/平方米	2/2/1	100平方米	230万元	20楼	装修
	3/2/2	148平方米	320万元	9楼	装修