

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/

黄山坊 受困“风水”说的 7000元内环房

□特约记者 陈歆

近日,一个开出7000元/平方米均价的内环线楼盘,引起上海楼市内购房者的注意。事实上,在其低姿态的背后确有“苦衷”。原来,推窗可见的殡仪馆“景观”使得不少购房者望而却步,也使开发商惟有使出低价抛售这招以作弥补。

内环超低价楼盘

黄山坊位于虹口区的西南部靠近闸北的地区,属于内环内成熟住宅区。楼盘由上海奉联企业发展有限公司开发,规模中等偏

小,总建面近4万平方米,2栋17层,1栋24层的高楼便占据整个长方形地块,小区内并无大面积绿地,仅有草皮和树木点缀四周,总体容积率偏高而绿化率较低。

据售楼处介绍,黄山坊属动拆迁回购安置房性质,此番推出的房源为动拆迁回搬房,房型以90、85、80平方米3种2房为主,得房率中等在78%,也算市面上热门的紧凑型小户型。

内环内成熟社区的小户型并不特殊,但黄山坊特别之处在于,这两样让诸多楼盘眼红,用以抬高身价的砝码,似乎被黄山坊“浪费殆尽”——两房报价仅为7000元/平方米。而附近有花园城三期、广延二期等楼盘的最新报价,分别是最高在14000元/平方米、最低也有9000元/平方米——黄山坊的姿态为何这么低?

殡仪馆成巨大掣肘

黄山坊的位置可以说在上海内环内是绝无仅有。该楼盘所处的黄山路,是与西宝兴路交叉的一条东西向小马路,东、西两头分别被浦河、西宝兴路所夹。而黄山坊位于黄山路中间偏东位置。小区共3幢建筑,沿黄山路一字排开,坐南朝北,恰好面对北侧的宝兴殡仪馆——在售的24层高层开内环超低价的黄山坊销售遇阻,只因推窗对望西宝兴路殡仪馆的缘故。

黄山坊中动迁房源的售价每平方米不到4000元,因此也限制了目前的售价——14层上下的两房每平方米售7400元,单价比周边楼盘至少低2000-3000元,更比相距几百米的花园城项目低了一半。尽管如此,就是因为西宝兴路殡仪馆名气

太大,低价在这个强大的地标面前,似乎微不足道。售楼处也直言不讳,靠宝兴殡仪馆太近,成为销售的掣肘。

售楼人员认为,西宝兴路殡仪馆仅5层高,这对24楼高层的大部分房源并无影响,但很多人仍有所顾忌。尽管楼盘出行比较方便,但该楼盘于今年6月、8月底分别推出2批房源,总计406套,目前尚余303套,去化率仅为25%,超低价换来的实际效果并不显著。不过9、10月份,销售似乎略有进步,分别达到37、28套,可能受楼市整体季节性回暖的影响,也可能一些不顾风水效应的购房者回头购买。但总体而言,该楼盘的去化不算顺利。

风水究竟多重重要?

位于虹口广中街道、闸北芷江街道两社区之间的黄山坊,拥有内环内住宅一切优点:周边均为配套成熟住宅区,日常生活便利,诸如四川北路商业街、各色超市也都在近处,附近又有大型

商业广场在建;教育、医疗资源丰富,既有同心路小学、鲁迅中学,也配备市级的传染病医院分院;中山北路、西宝兴路公交线路众多,驾车出行方便——出门即是中山北路内环高架,西向不远处有共和新路立交,步行至M3线虹口足球场站在十几分钟之内。缺点是以得房率而言,高层在78%并不算出挑,而且除一间房源为明间,其余房源和厅均朝北,为标准暗间。

不过综合以上因素,在7000元/平方米的低价前,房型瑕疵仍然难掩报价实惠之瑜。唯独面对殡仪馆,让很多有意者对黄山坊望而却步——周边的殡葬用品店林立,“说不定每天都可以听到哀乐。”有购房者感叹。

其实,对于“风水”一说,多数购房者认为还是不用过多在意。谁能保证自己目前所住房屋,在若干年、数十年前没有被作为火葬场、坟场的历史呢?“风水”一说本属迷信,关键还是取决于购房者自己心理这一关。



本版制图 张大伟



李和裕 摄

►黄山坊

性质:动拆迁回搬房,部分对外出售
楼盘地址:虹口区黄山路73、77号
开发商:上海奉联企业发展有限公司
总建筑面积:约4万平方米
容积率:2
绿化率:35%
总套数:406套
楼盘形态:2栋17层、1栋24层
主力户型:80-99平方米两房
开盘时间:2006年6月
交房时间:2007年4月
网上已推住宅:320套
网上已售住宅:101套
网上累计均价:3824元/平方米
车位:地下1层自行车库
物业费:1元/平方米/月

七嘴八舌

- 这是以动迁回搬户为主的楼盘,要说清楚。
 - 该楼盘风水真的好,紧靠西宝兴路殡仪馆!该有的设施都没有!
 - 这个楼原名五金大厦,小区共3幢楼,下面有商业裙房,与西宝兴路殡仪馆相邻(隔壁就是),周边店铺都是殡葬用品店,环境非常差,走过路过经常有人拉着你说“我这里的寿衣便宜!”不过过去香港的朋友应该记得,香港的殡仪馆边上的房子是卖得非常贵的!
 - 上海的城市发展,如果真要规划发展这块虹口区和闸北区相交的宝地,肯定需要将殡仪馆迁至市郊(现在这个殡仪馆已不火化人了,火化要到宝山),现在这边的楼价将是天文数字,现在均价才7000元,不过目前老婆大人坚决反对买那里。
- (摘自焦点房地产网“黄山坊社区”网友发帖,李和裕整理)

►地产研究院

产品:容积率高绿化率低

黄山坊地块呈长方形,总建筑面积近4万平方米,由2栋17层小高层、1栋24层高层组成,3栋楼依黄山路一字排开。北临宝兴殡仪馆,一墙之隔,推窗可见。由于楼盘属动拆迁回购安置房性质,没有什么特别规划设计,容积率偏高而绿化率低,因南临黄山路,幢距尚可,间距很短,2栋小高层之间下有几层相联。



此次推出的是24层楼高层,在黄山路东端,与新开辟的广联路相接,离西宝兴路大约60米,再往东就是浦河及紧贴河旁的小路,该小路不通车,但有小桥可去同心路,相对清静。

24层的11至24楼为2梯6户,房型有90、85、80平方米3种两房可选择,得房率约78%。11层以下是另一种结构,为现浇混凝土剪力墙,立面简洁结实,据说可防7级以上地震,阳台用水泥浇注,部分呈圆弧形,显出一些艺术气息。外墙用涂料装饰,小区内无大面积绿地,四周点缀有草皮和树木。明年4月前交房。

从其90平方米的2房2厅1卫户型来看,仅一室朝南且没有阳台或凸窗,部分房和厅为北向,正好对殡仪馆,只有餐厅北面可采光,客厅是标准的暗厅。

配套:日常生活还算方便

黄山坊在虹口区的西南端,靠近闸北区,其所在的小马路,公共交通主要集中在临近的中山北路、西宝兴路上,有66、140、823、959、826、937路等,步行约十几分钟可到轨道交通3号线虹口足球场站,驾车出行方便,出门即是中山北路内环高架,西向不远处有共和新路立交。

省城的业内商家,形成完整的产业链。所以,黄山坊居民的日常购物还得往南走,过中山北路到东宝兴路,情况便好许多。另外好在黄山坊地处虹口区广中街道、闸北区芷江街道两个成熟社区中间,周边商业网点众多,尤其附近花园路上最近有很大的变化,道路已放宽,新的大型商场正在建造中,柳营路上的灯具城是这里标志性的大商号,四川北路商业街、华联吉买盛、世纪联华超市也都在近处。附近还有同心路小学、鲁迅中学、广中学校、市传染病医院分院、虹口区精神卫生中心等医疗机构。(上海乘星行行销服务机构)

鉴房报告

投资回报空间很小

□本报记者 李和裕

由于是一个动拆迁回购安置房项目,在业内人士看来,目前黄山坊的商品房投资空间很难体现。

记者现场探盘发现,属于虹口区6、7号危旧改造项目的黄山坊的住宅房源绝大部分都是动迁房性质,有些原居民对于政府给予的优惠回迁还表示出拒绝,在黄山坊建设办公室门口,就贴着因一些动

迁户未按时签约购房协议而使得开发商拿出这些房源面向社会公开发售的告示,记者数了一下,已经有27套。而在黄山坊附近的中介门店,记者看到尚未交付的黄山坊,已有几套房源正打着“特别推荐”的牌子挂牌转让,这些二手房源多为60多平方米的一房,80多平方米的两房,平均报价在8100元/平方米左右,比开发商公开发售的7000元/平方米均价还高了不少。中介门

店的工作人员则坦言,今年调控以来该区域的二手房市场急速降温,黄山坊的特别之处无非是价格低,但依旧卖不动。

至于出租前景,市场分析师称,还要看楼盘交房之后的市场情况。由于黄山坊附近更多的是老公房,区域租金水平并不高,如与黄山坊一街之隔的广联新村,两房的租金报价也不到2000元/月,黄山坊恐怕作为新楼盘,入市后租赁表现也不容乐观。

投资星级 ☆

- 交通配套:一般
- 生活配套:一般
- 投资收益率:较低
- 楼盘性价比:较低

一家之言

风水?还是价格说了算

□本报记者 李和裕

在《现代汉语词典》里,“风水”的定义是指住宅基地、坟地学的地理形势,如山脉、山水的方向等,迷信的人认为风水好坏可以影响其家族、子孙的盛衰吉凶。既然作为一种迷信,现代的购房者切勿盲从。

从对一些购房者的采访中我发现,他们也并不信这一套,只是有人提出感觉上或说出去总归有些别扭和顾虑,毕竟选址也是买房中的重要一环。对于这种顾虑,记者干脆也去询问了一位研究风水的人。来自中国台湾的中华玄学紫微命理研究协会理事长林国栋,他坦言,购房

者愿不愿意买黄山坊的房,还是由价格来主导。

林国栋表示,对购房者来说,“左邻右舍”如何是心理上的影响,而一旦决定购买,依然还是基于价格便宜的原因,与殡仪馆为邻对他来说已不是问题了。要是黄山坊的价格和周围其他楼盘一样高,买的人肯定要少很多,殡仪馆的问题也会马上被购房者搬出来。

另外,既然谈到住房选址,林国栋认为风水学说是其中的主要作用还是为选择建造地点而对地形、地貌、景观、气候、生态等各环境要素进行综合评价,提出建筑规划和设计的一些指导性意见,说明哪些是应该追求的、哪些是应该禁忌的。

对于在殡仪馆旁边造房,林国栋表示影响分为有形和无形的两种,整理时的味道、火烧时的空气污染、有碍观瞻等都是有形的影响,无形的影响自然是对心灵上的,但林国栋指出,只要不是“大门对大门”就没有事。“如果房子的门正对着殡仪馆的门,也就形成‘口对口’,嘴多便杂,就‘犯冲’了,而黄山坊和殡仪馆并非如此。一墙之隔的话,可以把围墙加高,甚至在绿化种植方面种些‘除邪’的柳树,不要种‘吸阴’的榕树、槐树,家里门窗对着殡仪馆的房间也可多用帘子遮掩。”林国栋表示——看来,即便心理上有所顾忌的购房者,现在也可放心些。

►周边市场

调控风暴 刮走虹口楼市热

调控新政实施以来,上海的二手房市场明显进入弱市,虹口区和杨浦区、闵行区、闸北区等普通住宅集中的区域一样,成交量萎缩很大,差不多有70%,静安区、卢湾区、黄浦区等高档住宅区域的成交下滑情况相对轻一些,大约在25%。

从本期所介绍的黄山坊的位置来看,可以归入凉城板块。凉城板块是虹口区长期以来形成的生活聚居区,和区内其他住宅板块相比,该板块面积较大,在地理位置上与三个区为邻,东临杨浦区逸仙路高架,西接闸北区,北接宝山区,南至中山北路。

凉城板块属于虹口区发展比较成熟的区域,拥有众多人口,老新村也多,如凉城新村、广中新村、丰镇新村、广凉新村等,现在的凉城已形成以中档楼盘为主的市场格局,成为虹口区乃至上海北部重要的中档物业供应区,吸引了不少工薪自住者的关注目光。

近年来凉城板块新盘上市主要集中在三个区域:一是部分靠近东部高架、轨道交通3号线处;二是广粤路、凉城路沿线;三是广中路沿线。但目前凉城板块在售楼盘不多,以欣逸家园、亚苑苑和景明花园二期为主。从整体情况来看,相比较北外滩板块和鲁迅公园板块,凉城地区房价处于虹口楼市的较低位。

凉城板块的二手次新房也有些看点。近年来,虹口区商品住宅发展很快,一大批新建楼盘拔地而起,经市场消化以后进入二手房市场流通,如良辰美景公寓、奎江公寓、一品新筑苑等,购房者选择余地颇大。此外,虹口区的二手房供应更集中在北外滩板块和鲁迅公园板块。由于前两年对“北外滩”概念的

炒作,北外滩板块的新房、二手次新房的规划建设起点也都比较高。汉字地产市场研究部的资料显示,目前呈现出房龄较短(在3年以内)、楼盘品质好、价位比较高(12000-16000元/平方米)的特点。

前一段时间热销的瑞虹新城二期二手房让很多客户继续关注这个楼盘,但关注并没有产生实际效果。虽然价格方面瑞虹新城二手房一直保持在均价16000元/平方米左右的高位,而且丝毫没有松动的迹象,但目前二手房成交放缓,近两个月鲜有成交。

紫虹嘉苑仍然保持比较平稳的成交,但成交价出现明显松动,目前面积106平方米的毛坯2房2厅1卫,成交总价在128万元左右,单价12000元/平方米,比3个月前下降了500-800元/平方米。金轩大邸近期成交有所增加,其中面积111平方米的2房2厅2卫受成交迅速,目前成交总价在140万元左右。而其它曾经热销的楼盘,如香港丽园、耀江国际等,目前的表现则都比较低迷。

租赁市场方面,白金府邸、耀江国际成交活跃,两个楼盘的住宅部分基本上以150-200平方米左右的大三、四房为主,但由于是毛坯房,租金一直保持在低水平,白金府邸的租金在4500元/月左右,耀江国际的租金更低一些在3800元/月。汉字地产大连路分行经理葛佳介绍,这两个楼盘投资客比较多,由于前期一手房接盘价格过高,目前出售将造成大幅亏损,而且这些投资客有资金实力,并不以房地产投资为主业,所以他们手中的房源多数并不装修,以低廉的价格出租,等待5年期满或者行情逆转。(汉字地产)