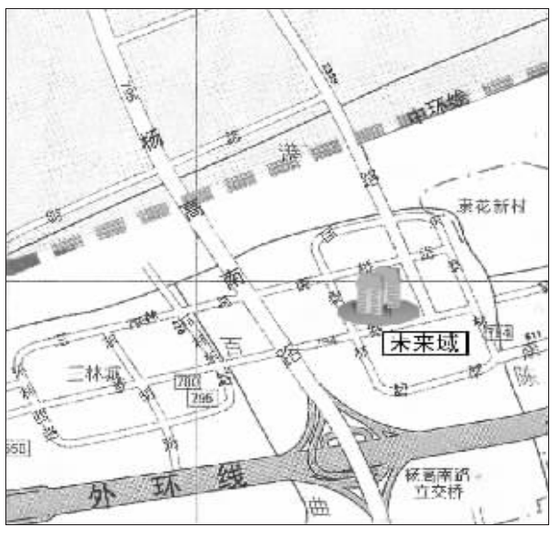
文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)
后退 搜索 收藏夹
地址(D) 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/ 转到 链接

金地未来域 装修房让人欢喜让人忧

装修房在未来域遭遇“成长的烦恼” 资料图



本版制图 张大伟

▶未来域

楼盘地址:浦东新区御桥路288弄
开发商:上海浦发金地房地产发展有限公司
总建筑面积:约14万平方米
容积率:1.4
绿化率:40%
产品形态:多层、小高层、高层
主打户型:90平方米两房,140平方米三房
开盘时间:2005年5月
交房时间:2006年7月
网上已推户数:1016套
网上已售户数:975套
网上累计合同均价:9293元/平方米
物业管理公司:上海金地物业管理公司
物业管理费:2-2.5元/平方米/月

□特约记者 陈歆

装修房时代如今被看作是楼市发展的重要趋势,就在人们逐渐接受这一理念的时候,关于装修房的种种争议和纠纷也被推到幕前。位于浦东大三林地区的标竿楼盘“金地未来域”最近就因装修房而惹上了麻烦。本周二上午,未来域一期业主诉开发商精装修质量纠纷案如期开庭,是非曲折虽还有待法院评判,但是并不妨碍我们本期来剖析一下这个争议中的楼盘,尤其是“让人欢喜让人忧”的装修问题。

世博会辐射区名盘

未来域地处浦东三林御桥路西环泰路口,是2010年世博会5公里辐射范围内。开发商金地集团将楼盘选址此处,取名强调“未来”,想必也与世博会的投资前景大有关联。

占地面积11万平方米、建筑面积约14万平方米的未来域,与区域内的世博配套商品房社区“三林世博家园”相比,固然称不上大盘,但整个社区配套规划较为周全。整体建筑形态也较为多样,由多层、小高层、高层构成,容积率1.4,绿化率40%。

另外,“两环、三桥、三线”——在建中的中环线、外环线,南浦大桥、卢浦大桥、徐浦大桥及规划中的轨道交通6号线、8号线、3号线,多线汇合,加上社区门口设有多条公交站点,出行较为便利。购物、娱乐、体育、教育等生活配套设施也在逐步完善之中,如楼盘与规划中三林6万平方米的集中商业区仅一河之隔。

尽管生活氛围目前尚不成熟,但大开发商、规划配套全等因素却赋予了未来域自信。9300元/平方米的均价,使之一跃成为大三林地区标竿,但消费者依然买账,总计1016套房源目前可售仅为41套,不得不感叹未来域的人气不低。

装修房惹出麻烦

大三林地区楼盘同质化程度高,未来域周边就聚集着6、7个类似的楼盘,一期开盘时也因为价格远高于邻盘而一度销售困难,不过开发商想出了依靠装修房打翻身仗之法。未来域的设计师曾在公开场合坦言,一期销售不畅后,决定把原本规划为毛坯房的未来域升级为精装修房,不仅联手建材零售巨头,原有智能化设置也再次提升档次。结果从2005年10月到2006年5月,未来域二期装修房的销售率就达到了94%,一度成为上海楼盘销售冠军。

成也萧何,败也萧何。未来域部分装修房临近交房时,却遭到一些业主的诟病。据业主反映,装修房内地板由于表面处理质量工艺不过关,在受到长时间阳光照射之后,容易产生起泡、油漆剥离的问题;空调、消毒柜、脱油烟机的品牌与样板房品牌不符,没有达到样板房的品牌档次;交付的房屋装修标准未达到开发商承诺的1500元/平方米;当初材料和设备展示间展示的入户门都选用进口的指纹锁,而交付房屋用的却是国产锁。

对于装修房的种种其他问题,业主们认为足以影响到他们将来的日常使用。而在与开发商多次交涉始终未有结果的情况下,有业主已经动用了法律武器,将开发商告上法庭。就在11月7日,这一案件在浦东新区人民法院六里法庭首次开庭,共有60名业主参加了旁听,开发商方面则由其律师全权代理。据悉开发商聘请的是曾帮助大华水岸蓝桥的业主打赢退房官司的律师,而非自己的法律顾问,从中也可以看出开发商对于此案的重视及极力缓解冲突的用意。

喜忧参半话装修房

在市场人士看来,未来域的优点与缺点都是它所处的位置——大三林。大三林的规划给人无限的期望,但规划还在纸上,现实是目前生活尚欠便利,而且加上装修房的纠纷,让未来域陷入了之前从未有的低谷。

不过,目前装修房纠纷对于未来域的整体市场地位并无太大冲击,市政配套的跟进和世博会的潜在价值,这些闪光之处仍是未来域将来的卖点,不会因为装修质量而有所削弱,这是必须承认的事实。当然,装修房纠纷以及风险承担的方式却必须引起置业者的注意。

作为大势所趋的装修房,从节约能源、环保、省时省力的角度,较之毛坯房有毋庸置疑的优越性。但是,装修房的缺点和优点一样突出。在上海市消费者保护委员会、工商联住宅产业商会联合举办的一次调查中,150个楼盘接受调查的结果表明,上海的装修房质量差强人意,市民总体满意度仅为71.94分,而导致问题不断出现的根本原因是缺乏质量参照标准。

只是因为装修房在操作层面上的问题就否定其科学性和优越性,因噎废食的做法自然不可取。我们也希望能通过这一典型的纠纷,明确装修房的质量保证责任等一系列需要在行业发展中解决的问题。

七嘴八舌

◆据消息灵通人士向维权小组通报,未来域一期采用并准备在二期继续采用的地板,存在质量问题。由于表面处理质量工艺不过关,造成地板在受到长时间阳光照射之后,容易产生起泡、油漆剥离的问题。

◆我房子装修得不像所讲那么差啊,前段时间我还在报纸上看到评价安洋木门、亦丰地板等产品很好啊。一期时候维权小组的兄弟不是拿地板检验过,听他们说都合格吗,真不行让他们把检验报告公布出来我们大家再确认一下到底咋样。

◆我是二期业主,通过了解,二期装修用的涂料比一期差,一期是用立邦的抗污涂料,二期用美得丽,差了很多。我们去看了一期装修,发现有很多质量问题,铺的地板很多踏上去有响,空调型号也有问题,开发商说送1500元/平方米装修,我看是1000元/平方米装修。

◆我也是一名未来域的业主,因为不久要交房了,想看看装修到什么程度了,来到了未来域,装修管理很有条理,不是想象中那么乱,房间里面没有一点装修的垃圾,感觉很好。但发现即将完工的装修房所安装的设备与我们所见样板房的设备是不一样的,在型号和款式上有很大的区别,对此开发商又该做何解释呢?

(摘自焦点房地产网“未来域社区”网友发帖)

鉴房报告

地产研究院

产品:设计独特 景观超前

未来域总占地面积11万平方米,小区由3层、6层、7层的多层建筑组成了3个弧形组团,11层小高层和18层的高层则分布在左右两边。

未来域的建筑设计比较前卫。用流畅的弧形轮廓取代直挺的钢板建筑,落差之间充满立体构成的趣味感。每幢建筑的幢距为7-8米,比较开阔。入户花园的设计很特别,又采用双门入户的方式,正门电梯入户,侧门楼梯入户,分别照顾正常出入及家居装潢运输、大件采购搬运等。

未来域的室内空间也比较别致。建筑底层缩减户数,扩大阳光电梯厅至20平方米,大量采用玻璃材质,周围景观抬眼可见。房型方面,客厅、主卧开阔大气,明厨明卫设计合理。但有些房型并非理想中的坐北朝南,恐怕采光会受到一些影响。另外,部分房型阳台面积太小,不过设计了双阳台可以算是弥补。

约92m² 两房

值得注意的是,小区紧靠同汾泾河,景色优美。开发商采用"三湾一岸"的概念,将水系均匀地分成三行,扩大对自然景观资源的利用,沿岸打造了三个组团湾区,人文景观中轴、河岸景观轴与三湾交织成了均衡的网状结构,使得身处任何位置的居住者,都能享受到同等质量的水岸景观。

(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)

配套:现状不佳 前景乐观

在配套方面,未来域当前并没有什么优势,诱人的还是其发展前景。该楼盘所处的大三林地区发展定位为居住、旅游与休闲概念,未来可享受到世博会带来的基建、交通与配套便利,又与都市喧嚣保持了一定的距离。

可以看到,目前未来域周边的交通格局正在不断完善,包括中环线、外环线、南浦大桥、卢浦大桥、徐浦大桥、轨道交通8号线和6号线等。从未来域出发南下外环线,途经徐浦大桥便可直达徐家汇商业区;北上济阳路,穿过卢浦大桥,便可快速抵达淮海路、人民广场等市中心区域;东走杨高南路,跨越南浦大桥,外滩风光就在眼前。几条轨道交通线也均已进入中期规划,将于2010年前建成,届时完善的公交网络能进行快速输送。

同时,未来域旁边的同汾泾河对岸即有三林规划在今年年底落成的6万平方米大型集中商业区,集购物、娱乐、体育、教育等设施于一体,未来域则会在同汾泾河上架桥,让业主不出小区即与对岸商业直接沟通。再加上未来域自建的超过1万平方米的南北商业街、会所、幼儿园等,未来的生活配套设施还是有保障的。

(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)

走势 价格短期内上升难

未来域是金地集团进军上海的首个市区项目,项目位于上海浦东三林地区御桥路西泰林路口,东临同汾泾河。1016套房源分五批推出,首批2005年5月开盘便实现销售率80%,实现成交均价9330元/平方米,高出当时周边最贵楼盘日月豪庭约1500元/平方米。

未来域所属的上南三林板块,截至2006年10月,住宅可售面积为27.87万平方米,2006年10月的销售面积为4.2万平方米,10月的新增供应面积为8.88万平方米,因此10月的销售和新增供应的比率为0.47。按这个销售速度,消化存量房还需要半年多,且新增供应还在放量,可见属于一个供大于求的市场,价格短期内上升很难。

从历史经验看,上海住宅市场对于政策的反应非常灵敏,基本上立竿见影,但出现反弹的时机也较快,政策对房价的作用有滞后性,一般为7个月左右。2005年3月“国八条”出台以后,未来域在2005年10月和12月的两次推盘,价格便微微下滑,而到了2006年3月第四次推盘,价格又开始出现反弹上调。今年6月国家再次从供应结构、税收、利率等方面对房地产市场进行调控,预期未来短期内未来域的房价会出现小幅下滑。

开盘日期	总套数	总面积	成交均价
2006-3-28	357	45985.53平方米	9345元/平方米
2006-3-1	132	16177.04平方米	9341元/平方米
2005-12-10	63	6952.27平方米	9313元/平方米
2005-10-28	191	22936.74平方米	9313元/平方米
2005-5-8	273	32950.54平方米	9330元/平方米

不过,大三林的规划还是带给了许多置业者无限的期望,2010年世博会会址、卢浦大桥、轨道交通6号线和8号线等多个重点项目落户三林,使得更多的置业者愿意选择在此地购房,因此虽然政策的影响以及市场供过于求将在区域楼市形成激烈的同质竞争,但未来客户也有望逐步增多,所以未来域的价格近期来看可能会出现小幅下滑,但中长期还是能够保持稳中有涨的态势。

(世联地产分析师 林光厚)

回报 出租投资并不理想

从投资角度来说,短期的投机行为在政策大势的影响下,已经慢慢地淡出市场,但从长期投资看,大三林区域还具有一定的升值空间。

大三林区域的置业者多为世博会会址的拆迁户和本地居民。该区域没有主导产业的支撑,租房需求小,所以两房或三房的租金一般维持在1400元/月左右这样一个较低的水平,投资回报率也较低,所以追求未来2、3年的出租投资并不太理想。

但未来5年后,相信随着世博会的开幕,规划中的6号线和8号线的建成通车,形成便利的交通体系及完善的生活配套,大三林区域将形成一个具有浓厚居住氛围的社区。虽然目前的规划利好已经“透支”了一部分房价,但届时该区域的楼盘价格有望产生新一轮的发展。

就如20世纪80年代,闵行莘庄只是荒凉区域,如今那里的楼盘单价却已经卖到7000元以上;而20世纪90年代前期,浦东花木的房价也不过每平方米2000多元而已,今天已经翻了好几倍。带动这些区域楼市价格上涨的原因主要是地铁的开通,如果未来域还能保持它的品牌效应及产品优势,价值将存在上升空间。

(世联地产分析师 林光厚)

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

周边市场

大三林二手房交易有所回暖

本期介绍的未来域属于浦东大三林板块,该板块东起杨高南路、南临外环线、西及北到黄浦江,并由横贯其中的川杨河分成南北两块。

由于世博会效应、轨道交通建设以及各项配套设施的加紧完善,多方面的利好因素使得大三林楼市在过去的几年里发展迅猛。不过,由于2005年以来政策调控的影响,大三林板块也遭到了较大的冲击,目前楼盘的主力价位在7000-9000元/平方米。

而从二手房市场的现状来看,经过了“金九银十”的惨淡后,进入11月的浦东二手房交易出现回暖迹象,汉宇地产市场研究部的最新数据统计显示,11月第一周浦东多个区域的成交超过此前3个月的总和。

特别是上南、三林板块的二手房成交可谓百花齐放。如翰城国际、申江豪城、恒大天地苑、三林安居苑等多个楼盘在近日都有数套成交。如申江豪城105平方米的2房2厅2卫,房型设计合理,总价在100万元左右,受到年轻购房者喜爱。这也使得汉宇地产三林世博区域的多家分行单周成交量逼近10套,甚至出现一家分行有一天连续4套签约、3个工作人员轮番上阵的情况。

据了解,三林世博区域成交旺盛的二手房价位在9000元/平方米,又如凌兆新村、成山路公房等价位在7000元/平方米的二手房成交也比较活跃。当然,目前三林地区新盘供应量也仍较充足,售价在8000-11000元/平方米,主要依靠婚房、动迁等刚性需求作为支撑。

(汉宇地产)

上南花苑三期(齐河路257弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	97平方米	102万元	装修
3房2厅	156平方米	188万元	装修
中房樱桃苑(环林东路270弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	100平方米	95万元	装修
3房2厅	127平方米	118万元	装修
上南春天(杨南路826弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	93平方米	91万元	装修
2房2厅	100平方米	94万元	装修
翰城国际(云台路1000弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	98平方米	96万元	装修
2房2厅	113平方米	116万元	装修

本版作者声明:在本机构、本人所知情的范围内,本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的物业没有利害关系

Internet