

证大家园 六年房价涨至原价4倍

□本报记者 于兵兵 特约记者 陈歆

从2001年的勃勃待兴到2006年的风声鹤唳,上海房地产市场几乎走了一个波峰到波谷的完整过程。当媒体的目光试图搜寻一个能够见证这一全过程的明星楼盘时,位于浦东东北部的大盘“证大家园”赫然入选。2001年,占地800亩、总建筑面积60万平方米的证大家园推出一期房源,开盘价每平方米2000余元,当年销售量居浦东商品房销售第七位。那时的浦东东北部,还少有现代版本的商品房楼盘,小区业主介绍,当时乘车驶近小区时,周边尽是大片荒地。

今年,经历了一次开发商变更的证大家园最后一期开始发售,销售均价9000元/平方米,售楼人员介绍,最后几幢小高层将于明年初发售,最高价11000元/平方米左右。而在二手房中介门店,记者看到证大家园一期、二期房源的出售均价也达到了9000元/平方米,比较抢手的小户型两房单价甚至达到近万元。就是这样的6年时间,这个典型住宅小区以4倍急升的曲线浓缩了整个上海楼市。

曾为第一大盘

位于浦东金桥地区的证大家园曾因800亩的占地面积被称为“浦东第一大盘”。至今,关于证大家园的开发故事仍作为浦东开发传奇之一被口口相传。据了解,上世纪90年代后期,海南投资归来的金融风云人物

物董志康在上海成立证大集团,并“收编”了若干位从政府部门出来的“下海”官员,同时在还尚显生涩的浦东积极寻地。目前,证大集团旗下的证大置业仍然是浦东的支柱产业开发企业之一,其开发的大拇指广场、清水木华、九间堂别墅、五道口金融中心等物业覆盖商业、办公、住宅、别墅等多种业态,在浦东独树一帜。

但是,业内人士称,戴志康的第一桶金,仍源自低价拿地,却一直畅销的证大家园。而对于目前正在销售的证大家园第五期,戴志康将这一花费巨大心血的物业割让给了当年的开发伙伴黄苏东,后者另立门户,成立上海大亚房地产开发有限公司对证大家园的最后一期进行开发。

售价一路飙升

资料显示,证大家园配套设施包括社区诊所、小区公交车站、特色商业街以及室内外运动场所(篮球场、网球场、游泳池等),甚至幼儿园、小学、中学等教育体系一应俱全。“当年立项规划时,开发商确实费了大量心血,要把它打造成优质的综合社区。”一位熟悉证大家园的房地产业内人士称。

今年3月,证大家园五期西边的天然河道曹家沟与相隔的20米绿化带已经初具风情,14幢小高层分列排布,东面沿路商舖林立,规划中的五星级酒店和大卖场也进入建设准备阶段。于是,开发商适时推出第一批600套房源,毛坯房价在

8000-9200元/平方米。截止发稿,五期共售出405套。

“从一期的2000多元,到二期的3000多元,再到三期、四期的5000、6000多元,现在快卖到10000元了。我们不了解,应该是一个价钱拿的地,现在的售价会差距如此之大。”一位来看房的购房者一脸无奈。

事实上,观望情绪随着国家调控已经开始出现。从“网上房地产”的统计数据来看,近300套成交房源多在3至5月的上海楼市回暖之际售出,而近两月则去化速度明显减缓,11月仅售出20套。

分析人士则指出,证大家园的销售策略从2001年开盘之际就已经铺垫成型,即从离规划中的轨道交通最远的东区开售,渐售至现在在建的轨道交通6号线周边,以保证价格可以持续攀升。销售人员介绍,6号线的巨峰路站点与五期距离在步行10分钟内。但是,尽管如此,受宏观调控大环境及地理位置的影响,近万元的售价仍令楼盘面临销售压力。

挑战价格敏感度

市场人士介绍,浦东金桥地区规划成熟的新盘为数不多,无论规模还是规划,证大家园都是一枝独秀,远远超出南侧巨峰路周边的次新小区。而且开发商曾对记者表示,小区特殊的教育资源、高达82%至88%的得房率、南北通透的房型设计以及精心打造的绿化景观都是社区极具吸引力的卖点。

但是,已经比一期房价上扬

太多的证大家园五期,的确也成为同质楼盘的价格翘楚。9000元/平方米的均价远远高出楼盘所处区域的平均水平,考验自住客对金桥地区楼盘价格的判断力。

“目前,规划中的轨道交通6号线已经接近建设尾声,估计明年年初即可使用。另一条轨道交通12号线也会在2010年前竣工。”证大家园附近的地产中介介绍。受此影响,中介人员称楼盘价格还将继续攀升。

七嘴八舌

▶单价比周边楼盘贵1500元/平方米,交通也没什么优势,离陆家嘴才有15公里左右。

▶又涨了,看的同一套房子,4月底是8325元/平方米,现在说是8700元/平方米,我问售楼小姐为什么,她说公司说要涨价,因为10月交房,现在是现房卖出来的!郁闷啊,还说房价跌,怎么还涨啊?

▶不知道为什么涨成这样4月份的时候5楼才7900元/平方米,因为想买高点的楼层才等到现在,上周末去售楼小姐告诉我9500元/平方米,我吓一跳。

▶刚才打电话到售楼处核实,证实了沿曹家沟的一大片绿化长条确实不是证大家园的。我问售楼先生,他竟然回答我:“合同上写了吗?没写,现在我告诉你,这块绿地不是‘证5’的,是外面的。”

(摘自搜房网“证大家园业主论坛”网友发帖)



证大家园的“涨价史”正是近年上海楼市变迁的一个缩影 资料图



本版制图 张大伟

▶证大家园(第五期)

楼盘地址:利津路1313弄
开发商:上海大亚房地产开发有限公司
总建筑面积:12.6万平方米
容积率:1.51
绿化率:35%
产品形态:11-18层小高层
主打户型:100平方米左右两房,110平方米三房
开盘时间:2006年4月
交房时间:2006年10月
网上已推户数:600套
网上已售户数:405套
网上累计合同均价:8629元/平方米
停车位:610
物业管理公司:上海科瑞物业管理发展有限公司
物业管理费:1.55元/平方米/月

鉴房报告

▶地产研究院

产品:经济型适合普通购房者

证大家园是浦东金桥地区一个比较老的品牌社区。历时7年,完成了五期开发,可以说它的产品每一次都在进步,并且通过了市场的检验,目前已经成为一个60万平方米的成熟居住区。

证大家园整体的规划比较实在,目前在售的第五期西邻天然河道曹家沟,与之相隔还有20米的绿化带。小区地块方正,格局南北长、东西短。由14幢以11层小高层为主的公寓楼分东西两列排布,东面沿路布置有商铺。

环境上,以南北中轴线连接各绿化组团,局部以小面积水景点缀。配套布局上,因前几期已经配置了网球场、篮球场等运动设施,第五期配套便以商业为主,巨峰路旁将建成12000平方米大型超市与一幢星级酒店,沿利津路设3层沿街商铺,小区中心还规划有景观商业步行街,在两旁小高层下设有裙房商铺。

第五期延续了第四期的建筑风格,外墙古典砖红色



103平方米的2+1房型

和蓝色坡顶设计,外立面横向线条处理偏向古典风格。但第五期摒弃了以前六角窗及东西端凸窗的设计,使得建筑外型更趋严谨、简洁。第五期房源95%为97-116平方米的经济型两房、三房,比较适合普通百姓的住房需求。得房率控制在83%左右,房型通风、采光都比较理想。103平方米的2+1房型中增加的朝南6平方米空间可做书房,实用性较强。

(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)

配套:基本能满足生活需要

金桥地区本身就是浦东最大的纯居住社区之一,证大家园所在的巨峰路、利津路周边,易初莲花、好美家、武警医院、集贸市场、邮局、银行等商业、公共配套一应俱全。另外,社区自身的配套也日渐成熟,包括有大型的网球场、篮球场等运动健身设施,又有欧美风情的休闲街、品位时尚专卖店、景观步行街等,基本满足了居民运动、购物、休闲、娱乐等方面的生活需要。

在交通配套方面,证大家园第五期在双桥路、巨峰路、曹家沟、张杨北路的合围

之中,东面隔开利津路、五莲路约500米便是连通金桥、外高桥与陆家嘴辐射区域的杨高北路,楼盘距离陆家嘴中心约40分钟车程。目前有797、638、791、815、申陆线等近十条公交线路。并且,正在建设的轨道交通6号线距离小区不足200米。

值得一提的还有证大家园的教育气氛,目前这里已经有世纪星双语幼儿园、福山路外国语小学等,证大实验中学也正在建设之中,这对孩子的成长无疑还是有利的。

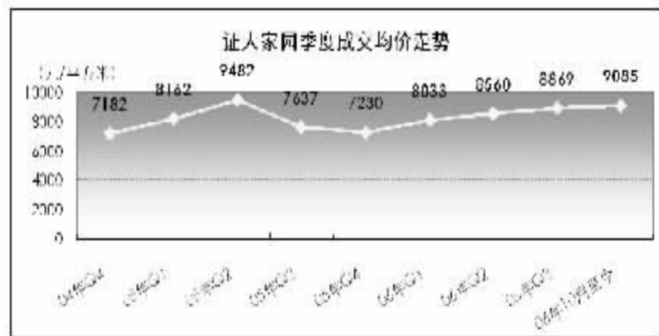
(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)

走势 政策“抗震性”较强

证大家园位于上海浦东金桥巨峰路五莲路交界处,小区总占地面积约800亩,综合容积率为1.2,总建筑面积60万平方米,以多层、小高层住宅为主,共5000多个单位,户型以80-150平方米的两房、三房为主,是浦东最大的社区之一。该项目共分五期实施开发,一期、二期、三期和四期都已经交付使用,目前仅五期在售。

证大家园自2001年开始销售,一期主要客源来自自动迁户,产品相对较差。项目本身产品定位是都市白领阶层,随着开发的推进,产品大有改进,社区也日趋成熟,三期、四期的客户均为30岁左右的白领,尤其是在外高桥保税区和金桥进出口加工区工作的居多。

目前证大家园的销售已接近尾声,还有近6%的房源待售,可售面积占整个项目的3.5%左右,无后续新增供应,将会造成成交量萎缩,预计未来



季度成交量将会保持在70套左右。

在售的第五期,对面的家乐福大卖场已经开始动工,到达轨道交通6号线巨峰路站年底将会打通一条捷径,使其在交通和生活配套方面相对前几期都更为便利,这也导致价格仍然有上涨的空间,但不会有大的波动。

从证大家园的历史成交情况来看,2001年的第一期的销售均价在4500元/平方米左

右,而二期上涨到6700元/平方米左右,到了第三、四期最高达到9500元/平方米左右。从历史经验看,政策对房价的作用有滞后性,一般为6个月左右。去年年初政策出台,第三、四季度房价下降,但仍高于前年第四季度的销售均价。去年和今年政策频频出台时,证大家园的售价也仍呈现逐步上涨趋势,由此可以看出其对政策是有一定“抗震性”的。

(世联地产分析师 王新穎)

投资 增值空间已经不大

客观地看,证大家园是一个生活配套相当齐全的大型社区,包括幼儿园、小学和中学,内外商业街以及室内外运动场馆等。随着社区日趋成熟,配套日趋完善,开发商建设伊始的规划逐步兑现,同时家乐福大卖场、轨道交通6号线等开工的利好,也都提升了该项目目前的投资回报率,尤其是产品相对较好的三期、四期,这也

是目前该项目二手房买卖租赁交易较为活跃的主要原因。

证大家园位于浦东金桥和高桥板块的交汇处,距离外高桥保税区和金桥进出口加工区路程较近,交通也较为便利,前几期的自住客户也绝大部分来自这两个区域。因此,在这两个区域工作的中高层白领无论是数量还是收入水平,均能支撑起该项目在二手房市场的交易

以及投资回报率。

但是,证大家园第五期目前的销售均价已达9100元/平方米左右,比周边其他类似的项目高出近8%,增值空间显得很小。同时,该项目距市中心甚至陆家嘴的距离都较远,即使轨道交通建成,所以仍然有一定的时间成本,所以对浦西的购房者吸引力很小。

(世联地产分析师 王新穎)

投资星级 ★★★

▶交通配套:较好
▶生活配套:较好

▶投资收益率:中等
▶楼盘性价比:中等

▶周边市场

自住客聚集的浦东金杨板块

金杨板块位于浦东腹地,东起金桥路,南抵杨高中路,西至罗山路,北依黄浦江。金杨算是上世纪末上海最响亮的大型居住社区,曾有“60年代看曹杨,90年代看金杨”之说。由于该板块距离金桥出口加工区、外高桥保税区和陆家嘴金融贸易中心均只需要几十分钟车程,因此吸引了众多来自周边的上班族来此居住,目前发展多年的金杨板块也已成为浦东人口最密集的小区之一。

金杨板块配套成熟,商业、医疗、银行、超市等配套一应俱全,而且板块内教育资源充足,云集了罗山中学、香山中学、灵山中学校、陆行中学、建平实验学校等众多学府。板块内公交线路也较丰富,主要集中在张杨路、博山东路和金杨路上,居民出行日渐方便。另外,轨道交通6号线目前正在建设中。但是,由于居住人口密集,使得上下

班高峰乘客流量大,有时会出现堵车状况,特别是开往陆家嘴、杨浦大桥及要经过隧道的公交线路,居民要提前做好出行准备。

目前金杨板块内的居住群主要集中在众多新村,如罗山新村、黄山新村、香山新村、金杨新村、崑山小区、沪东新村、东陆新村等等。而历经多年发展,有着60万平方米大体量的楼盘——证大家园是该板块规模最大,配套、口碑等方面也较佳的楼盘。今年3月,证大家园第五期推出的首批房源,主力户型为100平方米左右的紧凑型两房,2+1房型和110平方米左右的三房,适合夫妻均在板块附近工作的小家庭,而且相对于前几期来说,第五期离轨道交通6号线更近,因此证大家园的新房和次新房无论是售还是租一直都受到市场的一定关注。

(信义房屋分析师 张锦达)

证大家园一期			
房型	面积	总价	装修情况
3室2厅	126平方米	119万元	装修
4室2厅	174平方米	155万元	装修
证大家园二期			
房型	面积	总价	装修情况
2室2厅	127平方米	130万元	豪华
3室2厅	119平方米	125万元	毛坯
证大家园三期			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	109平方米	91万元	装修
3房2厅	142平方米	140万元	装修
证大家园四期			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	109平方米	98万元	毛坯
3房2厅	142平方米	140万元	装修
金杨新村			
房型	面积	总价	装修情况
2房1厅	64平方米	49.5万元	装修
3房1厅	82.6平方米	65万元	装修
黄山始信苑			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	70平方米	83万元	装修
3房2厅	126平方米	125万元	装修

(上述数据来自信义房屋门店挂牌案源)