



楼市调控背景下,大户型、精装修、单价万元的仁恒家园成为一个“另类” 徐汇摄

# 仁恒家园 “非调控”产品有惊无险

□特约记者 陈歆

结构调控的“暴风雨”、限外政策的“紧箍咒”,给上海不少高档商品住宅带来了烦恼。然而,在市场需求不减、游资脚步不停的情况下,跑赢大市的高端楼盘依然存在。本月,我们就选择一些这样的项目,为大家剖析一番。

在上海浦东高桥新城等中低价楼盘为调控环境下的销售前景苦闷之时,外高桥板块的第一高价楼盘——仁恒家园的出现显得反常。大户型、精装修、单价万元……这在地理位置并不十分理想的该区域,不适合上海本地自住客的口味,让不少人对该楼盘的市场表现给出并不乐观的判断。

就在周边7000-8000元/平方米楼盘占据主流之时,仁恒家园率先打出了单价每平方米近万元的精装修房。去年9月,该楼盘率先推出第一批房源,打出9000元/平方米以上的外高桥板块高价,且由于房型面积偏大,高单价也拔高了其总价,一套房源至少126万元,远远超出当地的购买水平。但其后的去化竟然及其顺利,一月之内就售出超过80%的房源。积累一段时间后,12月该楼盘再度出击,部分房源的价格已经上升到10000元/平方米以上,这一单价至今在外高桥无出其右者。

人员认为。

为了将外籍人士这一目标客户群从上海市中心吸引到浦东北部的外高桥,仁恒家园也是颇费思量。不仅采用板式通透大房型这一迎合外籍人士口味的设计,还压低小区容积率。“0.8的容积率可以说是类似于别墅了。”一位售楼人员无意中评价道。“外籍人士一般自备车辆,有自己的社交圈,采购和娱乐目前不方便也并不成问题。”接触过不少外籍购房者的售楼人员这样认为。这样看来,仁恒家园虽然剑走偏锋,但也有惊无险。

就面临着“寂寞”考验。造成高端楼盘销售速度下降的因素也是应该是多重的,不可否认的是,“限外”是其中一个因素,但对于大量存在的、有自住需要的境外购房者,政策是无法控制也无需控制的。在这种情况下,只要合理需求存在,上海高档商品房仍然有其存在以及发展的空间,只是不会再像前两年那样容易创造销售神话了。

### 七嘴八舌

▶个人感觉这里的房子不值这个价。上海的楼盘一般都是位置决定价格,像这个小区的位置,应该算是很偏了。几年后可能这里会比较好了,但是现在应该还没有到这个价。

▶仁恒的房子还是值这个价的,听说装修就要3000元/平方米。质量一流,物管一流。

▶房型和布局看起来跟浦东仁恒河滨城的一样。

▶房型不错的,三房的竟然3个房间和客厅都朝南。

▶大牌开发商挑战大众购买力。

▶仁恒家园是浦东外高桥板块现今定位最高的公寓项目。

▶需要大户型,高品质的仁恒是不错选择,就是价格不便宜。

(摘自搜房网“仁恒花园业主论坛”网友发帖)

### 限外令下的高端路

虽然有限外政策的“阴影”,高端楼盘在上海楼市依然受到关注,面向外籍人士的仁恒家园也是如此。“仁恒家园去年9月第一批房源销售状况不错,很多购房者还等着新房源推出,再开盘会流失客源。”尽管仁恒家园的销售人员这样认为,去年底仁恒家园推出的第二批64套新房源的销售速度还是明显变慢。截至记者发稿时,“网上房地产”数据显示,本月以来仁恒家园共售出12套房源,但撤单率高达8套,其中新增房源售出或预定44套,可售20套,去化率将近70%,比刚开盘时几乎售罄的情况略逊一筹。

日前也有消息,上海多个高端楼盘销售速度趋缓,并将之归为限外政策的作用。作为历来的岁末年初购房淡季,尤其是外籍人士回家过节的高峰期,这些面向外籍购房者的高端楼盘本身

### 外籍人士成购房主力军

大户型、精装修、高单价,浓缩了仁恒家园在外高桥给人的印象。纵观当地楼市,平民化的多层或者小高层占据主力位置。“仁恒地产在上海开发的项目都是精装修,毛坯房不是仁恒地产的主要发展领域。”仁恒地产的销售人员自信地向记者表示。看来,这一知名新加坡开发商在外高桥是另辟蹊径,楼盘定位如此超前,想必对于客源并不在意。

事实上,仁恒家园首批房源推出后,销售情况一路看好,最初78套房源一经面市就售出72套,去化速度惊人。购房者也多是跟随仁恒地产的开发脚步而来,以亚洲外籍自住客为主,日本、韩国购房者占据相当数量。“外高桥对上海人来说可能觉得地段偏远,但是外籍购房者大多有车,不会那样注重地段因素,只要居住环境好,居住舒适就可以。”销售

### 外高桥第一高价楼

仁恒家园由新加坡仁恒地产开发,建筑规模8万平方米,属于中型社区。该楼盘位于浦东外高桥,具体所处的季景路是当地生活设施集中地区,镇中心的教育、医疗等机构与该楼盘的车程均在公交2站路范围内。另外楼盘绿化率:60%

产品形态:4栋7+1层公寓楼、8栋6+1层公寓楼、1栋2层会所  
主打户型:约140平方米三房二厅  
装修状况:精装修  
推盘时间:2006年9月、12月  
网上已推住宅户数:142套  
网上已售住宅户数:105套  
网上住宅合同均价:9662元/平方米  
停车位:约300个  
物业管理费:2.3元/平方米/月



### 仁恒家园

楼盘地址:浦东新区季景路555弄  
开发商:上海仁恒高乔房地产有限公司  
总建筑面积:8.2万平方米  
容积率:0.8  
绿化率:60%  
产品形态:4栋7+1层公寓楼、8栋6+1层公寓楼、1栋2层会所  
主打户型:约140平方米三房二厅  
装修状况:精装修  
推盘时间:2006年9月、12月  
网上已推住宅户数:142套  
网上已售住宅户数:105套  
网上住宅合同均价:9662元/平方米  
停车位:约300个  
物业管理费:2.3元/平方米/月

本版制图 张大伟

### 地产研究院

## 产品:小地盘、大户型

坐落在杨高北路、紧邻外高桥保税区的仁恒家园占地面积约9万平方米,总建筑面积约8万平方米,仅0.8的低容积率是一般公寓式住宅中较为罕见的。此外,该楼盘的绿化率高达60%,也显示出项目较高的综合品质。

在总体规划上,仁恒家园着重突出了景观与居住环境的连贯性和整体性。社区景观风貌具有地中海风情,组团绿化层次丰富,公寓楼间的楼距尺度宽大,使得景观和房屋日照均表现较好。

仁恒家园包括了4栋7+1层公寓楼、8栋6+1层公寓楼,都带电梯和装修,还有1栋两层的会所。从房型设计上来讲,由于该楼盘的定位较高端,房型面积也较大,主要是140-200平方米的三房、四房,



约140m²三房

且以精装修形式推出,目标是吸引一批注重楼盘品质的高端客户。而顶层复式房型的设计,使居住空间更大、更为舒适,也能一定程度上满足大家庭的需求。

(上海荒岛房产工作室市场部主管 董文静)

## 配套:地铁带来利好

从交通配套来看,仁恒家园当前最大的优势就是紧邻在建中的轨道交通6号线的洲海路站,相关信息显示,轨道交通6号线在今年就将建成运营。6号线全长33公里,整条线路全在浦东新区内,设有28个站点,有6个站点可与另外8条轨道交通线换乘。今后,6号线可将外高桥保税区、金桥出口加工区、陆家嘴金融贸易区、六里现代生活园区、三林居住区等有机地衔接起来。

地铁带来的出行优势也是仁恒家园价格的重要支撑点。待6号线通车后,仁恒家园所处的浦东外高桥地区的交通便捷程度将得到很大改善,这也是该楼盘价格方面高出所在的外高桥板块其他楼盘的一大原因。轨道交通的利好,不仅能给仁恒家园带来在外高桥工作的购房者,还能吸

引一部分在浦东内环线内工作、较注重生活品质的购房者,这点从该楼盘4个月73%的销售率上已初现端倪。

从生活配套来看,外高桥板块自身的商业配套还是比较成熟的,附近医院、学校、银行、大卖场、购物中心等一应俱全。但是,目前仁恒家园周边的配套情况还不是很完善,难以满足业主的全部需求。当然,考虑到规划中的外高桥核心区将形成以海港和生态为特色,为国际海港提供配套服务的新市镇,因此还是有理由相信外高桥的高档产业区定位以及新市镇的高起点规划都会给板块内的楼盘带来利好。另外,外高桥规划中的大规模楔形绿地将于2008年全面建成,将为附近居民的运动休闲提供便利。

(上海荒岛房产工作室市场部主管 董文静)

### 鉴房报告

## 走势 价格上涨和下跌空间都不大

仁恒家园于2006年分两次推出了共142套,24726.49平方米的住宅,其中9月12日推出78套,12864.06平方米,12月23日推出64套,11862.43平方米。截至今年1月7日,已成交了104套,在短短几个月时间里,销售率达到了73.24%,可谓外高桥板块内的一大热销楼盘。

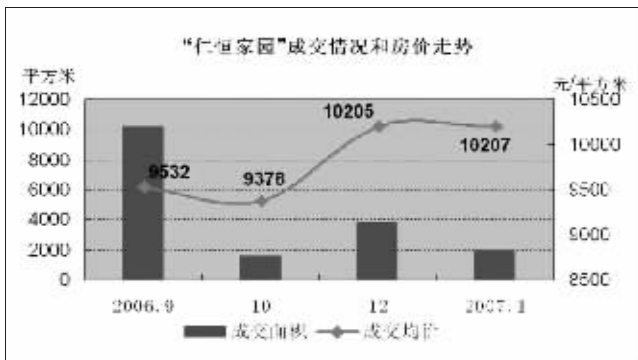
右图是仁恒家园的成交情况和房价走势情况,其中去年11月没有成交。由图可知该楼盘采取低开高走的市场营销策略,后2个月的价格相对前2个月高出了约800元/平方米。而且,价格没有因成交量的减少而走低,也没受到去年市场低迷的影响,预计未来这种价格坚挺的状态还能继续维持。

而且,仁恒家园至今仅剩的38套房源中,已有12套被预定,也就是只剩下26套,约5028平方米可售房源,一定程度上可说已显得物以稀为贵。

## 投资 出租回报率可逾4%

在政府的着力建设下,外高桥板块已经成为浦东一块适宜居住生活的地方。

规划中,2008年将建成的约5.74平方公里的市级楔形绿地,相当于2个世纪公园,将给生活在这里的居民提供修身养性的生活场所;而交通方面,2005年底建成通车的翔殷路越江隧道和将在今年年底建成通车的轨道交通6号线,让板块内的居民可以较快地往来于外高桥和上



海市中心之间。这些利好因素也都成为仁恒家园热销的主要原因,同时还是吸引在上海市区内工作的薪金阶层来此居住的驱动因素。

目前,仁恒家园以140平方米左右的三房和200平方米左右的四房为主,而且都是精装修房。拿三房来说,以最新的均价10200元/平方米计算,140平方米的房子总价为142.8万元。附近同档次精装修的房子的租金则可达到

40多个住宅项目,市场竞争激烈。截至今年1月7日,板块内还有60.55万平方米的住宅可售面积,而以该板块去年每月平均销售2.34万平方米的速度估算,就目前的住宅可售面积,需要2.16年的时间来消化。从这一层面来看,仁恒家园未来的涨价空间也不会大。

(世联地产分析师 林光厚)

### 周边市场

## 外高桥板块 浦东居住后起之秀

外高桥板块位于浦东最北面,板块内住宅供应主要集中在赵家沟以北的高桥、东沟、高行三个区域。其中,外高桥保税区是我国开发最早、规模最大的保税区之一,其高档的产业区定位以及高桥新镇的高起点规划为该板块带来了发展良机。

杨高北路是该板块中的南北主干道,新近开通的翔殷路隧道更拉近了其与五角场的距离,而外环线则从保税区的东侧通过,81路直达陆家嘴,962路可达火车站,五洲大道的通车,轨道交通6号线的即将建成,更是成为该板块的重大利好,区域交通的利好不断,为板块发展注入了更多的活力。

而高桥作为百年老镇,自身的商业配套也十分成熟,附近医院、学校、大卖场等一应俱全,有家得利超市、农工商超市、建设银行、第七人民医院、永乐电器等等,生活便利指数较高,更突出的是消费成本却相当低。

如今,处于长江和黄浦江交汇口的外高桥保税区,已形成了物流、贸易等方面的产业优势。

园区以高科技外资企业居多,从业人员的学历要求较高。大量产业人口的导入,对住房、商业、教育等提出了挑战,也拉动了周边高档小区的发展。

目前外高桥板块主要楼盘有仁恒家园和高桥新城两大新盘,另有瑞明苑等老项目。

本期介绍的仁恒家园凭借出行便利和品牌优势,成为该板块备受关注的国际居住社区。

而高桥新城是上海市“三城七镇”的建设项目之一,与外高桥保税区及金桥进出口加工区相邻,有相当产业支撑。高桥新城总体规划为荷兰风情社区,集居住、商业、休闲等功能于一体,在景观设计、房型特色和商业教育配套方面的规划都比较超前。

外高桥板块的购房人群以保税区、高桥老工业区的员工为主,高档的产业区定位也受到众多国际人士的关注。受交通及规划等利好影响,越来越多的宝山和杨浦的自住客也开始关注该区域。

(信义房产分析师 张锦达)



外高桥板块高起点规划的新市镇已经雏形初现 资料图

### 投资星级 ★★★

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