

中海瀛台：“言过其实”的临江豪宅

□特约记者 一凡

汤臣一品、世茂滨江、鹏利海景……上海的临江豪宅似乎总是在风口浪尖中叫卖，而最近又有徐汇区的滨江楼盘“中海瀛台”曝出虚假广告丑闻。虽然热炒徐汇市中心和临江概念的中海瀛台，首度开盘即引来千人排队，新近推出的房源也呈现出销售回升势头，但却因其“言过其实”的宣传被罚款89.4万元。

江景豪宅噱头多

位于龙吴路以东、上中路以南的中海瀛台是徐汇区目前唯一在建的滨江楼盘，最近距离黄浦江仅80米，还有近600米长的江岸线。“10楼以上都可以看到江景。”售楼人员表示，这个“噱头”也是自2006年8月中海瀛台开盘后，开发商在众多场合着力推荐的。

记者了解到，中海瀛台最新

一批推出的房源是位于小区西部的5号楼，高30层，每层有3个住宅单元，共90套住宅，全部是两房和三房，且均为精装修。主力户型为104平方米左右的两房，均价12000元/平方米。同时，处于“一线江景”的24号楼也在销售中，户型面积在176.67-210平方米，不过为毛坯房，最高售价则达16000元/平方米。

销售人员介绍，中海瀛台整个项目分为南北两片开发，两片区之间将依托一条延伸到滨江大道的商业内街来衔接，这条商业街的建筑面积约6000平方米，日后也将成为小区内的主要商业配套。另悉，作为一期率先启动的是北区，主打占地逾15000平方米、利用植物设计有8个特色景区的中央大花园景观。

不过，也有不少市场人士指出，目前中海瀛台周边的配套设施依然良莠不齐。并且，该楼盘南北两片各有工厂尚未拆迁，其中，南区

的耐火材料厂紧挨小区，据悉为中海瀛台的二期用地，将在今年底进行拆迁。

广告失实受重罚

作为国内一大品牌开发商，总部在香港的中海地产近年来在内地投资开发了约1000万平方米的项目，在上海，除中海瀛台以外，还有位于青浦区的中海翡翠湖岸别墅。开发商此前也表示，这两个项目的品牌效应对中海地产在长三角的布局具有重要的战略意义，可惜事与愿违，近日曝光的中海瀛台因虚假违法广告遭上海市工商局重罚的新闻令业内唏嘘不已。

据了解，从2006年3月开始，进入销售前预热准备阶段的中海瀛台便在报纸上发布广告，称其“距徐家汇中心区仅3公里”，又把自己描述为“独享陆家嘴之后的浦江南段唯一的湾景资源”，还称“根据政府规划，浦江南段将建设成为集城市居住、生态、旅游于



中海瀛台的经历也给爱“吹牛”的开发商们敲了次警钟 资料图

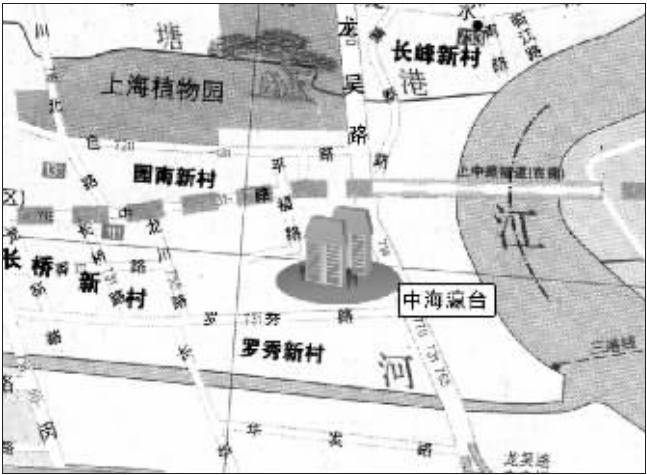
七嘴八舌

►上星期去楼盘，售楼小姐说什么浦江规划网上可以查到，根本找不到。昨天打电话去售楼处问6号楼的价格，态度非常差，说什么这里都要预先排队才买得到，好的楼层全卖完了，弄得好像我们大家都求着买他们的房子。

►关于销售人员，不说了，反正就是：“公司有规定，任何人不能进工地，不能到现场看。”“你到别处去找房子吧，150万这里是找不到合适的房子的。”“老板说了，这一批房子推出以后，其他的房子捂一捂，可能到明年，也可能过两年，可能等到二期都造好，再卖。到时候就没有这么便宜的房子了！”

►关注景观的朋友此次第一批房源就不要考虑了。要知道房间、客厅能看到的景观远比厨房、书房等看得到的景观值钱。可能最外面高层的上面几层可以看到一些浦江风光，但是估计也被外面几排房子和二期的房子遮挡得七七八八了。(摘自搜房网“中海瀛台业主论坛”网友发帖)

►中海瀛台



本版制图 张大伟

楼盘地址:徐汇区龙吴路128弄
开发商:上海新海汇房产有限公司
总建筑面积:27万平方米
容积率:1.48
绿化率:50%
产品形态:多层、小高层、高层
主力户型:103-118平方米两房
装修状况:精装修
开盘时间:2006年8月
网上已推住宅户数:495套
网上已售住宅户数:348套
网上住宅合同均价:12668元/平方米
停车位:600个
物业管理公司:中海物业管理(上海)有限公司
物业管理费:2.55元/平方米/月

一体的新滨江板块……”。

然而，根据相关部门的确认，事实并非如此。如根据上海市测绘产品质量监督检验站的测量结果，中海瀛台距徐家汇中心区的距离为5.77公里，而非其所“吹嘘”的3公里；另外经过有关行政管理部门的查实，除中海瀛台以外，还有其他房地产项目也建在浦江湾道处，并非中海瀛台一家独享这处江景；还有上海市规划部门证实，浦江南段将建设成为集城市居住、生态、旅游于一体的新滨江板块的内容并未经过政府规划批准，属于虚假宣传。为此，工商部门依法对中海瀛台作出了责

令停止发布及罚款89.4万元的处罚决定。

事后，业内人士表示，这次查出的房地产广告违规操作行为还有很多，但中海瀛台作为江景豪宅备受关注，相关部门给予严惩也是“杀鸡儆猴”。不过，从广告所反映出的诉求来看，中海瀛台是想以高品质、大户型、精装修、江景房为卖点，主要瞄准分部在徐汇、静安等市中心区域、置业目的是以改善居住为主的购房者。

大户型销售尚可

中海瀛台自2006年8月开盘至今已推出495套房源，截至目前还有147套可售，报价在

12000-14000元/平方米。而于2006年12月推出的最新一批房源全部是全装修的两房和三房，其中两房面积基本在104-106平方米，三房面积在150平方米左右。推出至今约销售了60套，业绩倒是优于推出前一批房源的9月。业内人士分析，2006年9月推出的房源多为面积150平方米以上的大户型，更有不少面积超过200平方米的四房，因此总价不菲，并非普通购房者可以承受。

尽管如此，在中海瀛台首度开盘之时，大户型占主导的该楼盘依旧取得了半月销售187套的好成绩，成交量占那批房源的70%。其中，146-155平方米的三

房占56%，105-107平方米的两房占44%，还有少量一房也受到青睐。大小房型搭配和12000元/平方米的精装修房价让其取得市场的好评。

而从2007年的销售情况来看，上月销售15套，本月至今销售3套，基本趋于平稳。不过，分析人士指出，后期该楼盘的去化速度应该能够加快一些，因为周边在售的房源已经不多，主要是徐汇新城和华馨公寓，其中，徐汇新城公寓房所剩无几，而华馨公寓目前在售的均为毛坯房，均价在10500元/平方米左右，在客源上与中海瀛台也有较大区分，所以未来的市场竞争并不激烈。

鉴房报告

►地产研究院

产品 力保景观但户型偏大

地处黄浦江南段自然弯角的中海瀛台，整体建面达到27万平方米，其规划设计的重要特点之一，就是力求景观最大化。中海瀛台距离黄浦江最近仅80米，拥有600米长的沿江面，最好的位置可270度双面观江。为了让整个小区最大限度地观赏到黄浦江景观，中海瀛台的建筑由东往西，从黄浦江畔到龙吴路，依次分布多层、小高层和高层三种建筑形态，逐级抬高，且每栋建筑之间的排列和间距，也相互错开，从而留出充分的视觉通道。

在建筑单体设计上，中海瀛台也本着江景最大化的宗旨，在竖向空间上错落有致，由东往西形成递进关系；临江建筑组团则巧妙地留出视觉通道，增加了观江角度；还设置了露台、景观阳台、凸窗等多级空间，搭建了室内生活与室外江景对话的平台。

当然，单纯意义上的江景还不够，中海瀛台在内部景观的规划设计上也动了一番心思，项目的绿化率、楼间距等



约104m² 两房两厅

在同类楼盘中屈指可数。美中不足的是，中海瀛台房源偏大。近期推出的新房源是位于小区西部的5号楼，与龙吴路相近，建筑高30层，每层有3个住宅单元，共90套住宅，全部是两房和三房，两房面积在104-106平方米之间，三房面积在150平方米左右。而有看过中海瀛台样板房的业内人士还提出，5号楼由于离龙吴路太近，存在噪音、灰尘问题。同时，其三房的得房率偏低，两房则部分存在南北不通的问题。(上海乘星行行销服务机构总经理李骏)

配套 商业成熟还有待时日

在交通上，轨道交通1号线与3号线均通过中海瀛台附近，搭乘出租车至上海南站和石龙路站都只需起步费；小区北侧另有在建中的轨道交通11号线，其终点站龙水南站与小区尤为接近。此外，附近还有上中路隧道正在建造，日后可直接穿越隧道去浦东。

但也有人提出，中海瀛台周边缺少公交线路，真正与其临近的也就龙吴线、龙邵线、56路、714路、770路这几条，而且上下班高峰非常拥挤。而由于中海瀛台西侧紧邻南浦大桥吴泾化工区的龙

吴路，沿线有较多的工业厂房和仓库，平时也常有大型集卡穿梭其间，噪音、灰尘的干扰较为严重，对周边的居住环境造成一定影响。在商业上，中海瀛台周边的氛围也还不成熟，超市、卖场、菜场、邮局、银行、学校等1公里内几乎没有，所以有许多不方便在小区完全发展起来以前还是需要克服的。不过，附近的教育设施相对较好，上中路幼儿园、上海小学、上海中学、上海工商外国语学院等都约在2公里范围内。(上海乘星行行销服务机构总经理李骏)

价格 春节前后走势稳定

中海瀛台是徐汇区为数不多的滨江楼盘之一，从2006年8月至12月先后分3批推出房源，目前已推出495套。于2006年8月开盘的首批244套房源，至2007年1月的销售率达到91%；此外，2006年9月和12月共推出251套房源，目前的销售率为48%。上海“网上房地产”显示，中海瀛台累计住宅成交均价为12668元/平方米，此价格与同区域内的其他精装修楼盘相比，每平方米高出约500-1000元。

从销售情况来看，中海瀛台推出5个多月以来，整体销售率达到69%，月均销售套数为68套，这个销售速度在当前楼市情况下已属于去化情况比较好的楼盘。目前中海瀛台所处的长桥板块内的楼盘大多数为2004年前后入市的老盘，因此中海瀛台入市弥补了板块内新盘断档的局面，受到了购房者的一定青睐。此外，中海瀛台的房型面积种类较多，购房者的选择空间较大，而高



今年起交房的中海瀛台正在建设中 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

►周边市场

徐汇长桥 被忽视的市中心聚居地

本期介绍的中海瀛台属于徐汇区西南角的长桥板块。该板块地理位置为老沪闵路以东、上海植物园以南、龙吴路以西、罗秀路以北，过去属于上海范围之内，集聚了一批上世纪八、九十年代建造的新式工房，居住者以上海市早期的动迁居民及周边学校的教师为主。长桥板块过去还建有相当多的公建厂房和仓库，这在一定程度上影响了地区周遭的总体环境质量，而且相对于上海中心城区，长桥板块地理位置显得较为偏远，所以一直被人们所忽视。

前几年，长桥板块的住宅市场仍以10-15年房龄的老工房为主，有4个新村规模较大，分别是西北面的汇成新村、东北面的园南新村、西南面的长桥新村和东南角的罗秀新村。其中，长桥新村规模最大，一共有8个小区。总体上看，长桥板块的老工房有一个普遍特点，即由于建造时间较早，所以在房型设计上都缺乏三房以上的大户型，而且往往是暗厅居多，最多的户型就是30多平方米的一房和50多平方米的两房，不过因此总价较低，对于普通老百姓来说很有吸引力。

近年来，随着长桥板块内交通、环境的不断改善，以及上海市中心可开发地段的不断减少，长桥板块渐渐吸引到了开发商和购房者的目光。龙川北路被打通并与石龙路连接，拉近了长桥板块与轨道交通3号线上海南站的距离；原先被铁路线隔开的老沪闵路，也和徐汇的田林、康健地区打通了两条通道——柳州路和桂林路；还有板块内主干道龙吴路的拓宽、中环线南段的建设等，长桥板块的出行日趋便捷，商品房市场也日趋活跃起来。目前，长桥板块内主要在售楼盘有中海瀛台、汇京佳丽园、幽澜苑等。

根据“十一五”期间市政规划的要求，徐汇的长桥、华泾地区将有四大发展主题：一是商业中心；二是华泾公园大型绿地；三是教育配套设施建设；四是规模型居住区。相信随着市政规划的全面启动，中环线、外环线的相继建成，长桥板块的发展脚步也将不断加快，目前尚不完善的配套设施也会在不久的将来得到改善。独特的地段、临江的景观、合理的规划也都预示出了长桥板块未来的潜力。(信义房产分析师 张锦达)

周边二手房挂牌情况参考

星罗苑(罗香路168弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2室2厅	95.45平方米	105万元	毛坯
2室1厅	88平方米	92万元	毛坯
徐汇新城(龙吴路1717弄)			
房型	面积	总价	装修情况
4室2厅	175平方米	152万	毛坯
3室2厅	122平方米	125万元	毛坯
2室2厅	91.5平方米	91万元	毛坯
汇成四村(百色路、龙川北路)			
房型	面积	总价	装修情况
1室1厅	40.8平方米	34.5万元	毛坯
2室0厅	53.5平方米	46万元	一般装修
长桥三村(罗香路、长桥路)			
房型	面积	总价	装修情况
1室1厅	44.46平方米	36.5万元	一般装修
2室0厅	58平方米	47.5万元	一般装修