

万源城 中环第一大盘“万元城”

□特约记者 陈歆

撩拨了一年多面纱的上海“中环第一大盘”——万源城终于在这个春节前夕正式亮相,虽然岁末年初属于楼市淡季,但这一规模庞大的楼盘推出的首批房源很快就几告售罄,也算是没枉费开发商之前一番苦心酝酿。这一新登场的上海超级大盘到底市场吸引力几何,本期的《上证·地产投资》就来为您揭开单价逼近万元/平方米的万源城的神秘面纱。

百顷中环第一大盘

万源城位于闵行区的古美板块,整个项目东至莲花路,南至顾戴路,西至合川路,北至万源路,规划用地达94.31公顷,且紧靠中环线。相关资料也显示,万源城所处地块是目前上海中外环间面积最大且拥有统一规划的土地,而万源城的总建筑面积也将达到130万平方米,总投资额据悉为60亿元人民币。正因为万源城规模庞大,对闵行古美地区的楼市发展也有举足轻重的影响,万源城被市场称为上海“中环第一大盘”倒也勾勒出了它的气势。

从规划看,万源城整个基地被万源路、平吉路、古龙路这3条路划分为6个街坊。并且,与一些只重住宅不重配套的商品房项目不同,由于万源城占地过广,每个街坊几乎都可以独立构成一个社区,所以开发商也不遗余力地打造各色配套设施,卖场、商业街、酒店、学校、休闲中心等都囊括在项目之中,甚至还另辟蹊径地打出“上海第一个以城市公园为主题的大规模社区”的概念,即社区中将建造一个占地达10公顷的地区级公园,另有2条天然水

系、1条弧形景观廊和3条绿轴将自然贯穿于6个街坊。“拿项目花了2周,规划却花了3年。”用万源城的开发商上海城开集团总经理倪建达的话说,在这个项目上,的确是大费心思、酝酿已久。

处心积虑觅客源

事实上,上海城开集团在2002年就接手万源城项目了,但2005年才完成规划并开始动工。当然,在此期间,万源城在上海楼市已经小有名气——超级大盘消化不易,用心良苦的上海城开集团早就开始在各大房展会上花大力气推广楼盘,以提高曝光率,难怪这次首批购房者中的一些人向记者表示,“从2005年的房展会上就开始等开盘了。”

如今看来,开盘之前的“处心积虑”的确为万源城积累了不少客源。今年2月2日,万源城首推的E街坊3栋楼共计155套住宅,在开盘当天就售出了138套,一跃成为当周上海楼市的销售冠军。“2月2日早上7点正式开门接待订购,当时门口已经排起长队,不少购房者在门外等待了2、3个小时。”销售人员回忆道。

据介绍,万源城首批推出的房源处于社区中部,景观较好的区域。155套房源中,135-143平方米的三房约占40%,101-110平方米的两房约占20%,90平方米以下的一房仅3套,其余为四房和复式房。比起以往靠小户型热销的上海楼盘,万源城则反而以三房为主打,且销售均价也从去年底市场预测的9000元/平方米左右跃至10000元/平方米“高开”。

一些市场人士分析,万源城总价着实不低却依旧迎来追捧

的原因,一方面是由于闵行区及临近的徐汇区内老居民存在改善住房需求,因此三房受到欢迎;另一方面则应归于万源城“加1万元送价值10万元地下车位”的销售策略,以135平方米的三房计算,将10万元车位费摊入总房价后,实际单价为9333元/平方米,该价格虽高于9200元/平方米的古美地区均价,但与区内品质较高的二手房10500元/平方米的均价相比,仍具有一定竞争力。

度身定制信托助力

对上海城开集团而言,万源城是一个“空前绝后”的产品,不仅因为其规模之大,对区域影响之深,也因为其倾注的心血——2005年11月8日,当时被称为“上海最大规模房地产信托”的“上海城开万源项目集合资金信托计划”启动,该项目因为幸运地赶上中央“212文件”实施前获得审批而得以推行。整个信托项目由新华信托承销,拟募集资金10亿元,受益人预计年收益率为5.5%,信托期限



为2年。

其实按照上海城开集团的说法,2005年3月城开旗下几乎所有在售楼盘都在出货,后续楼盘也都到年底才陆续开工,所以集团现金流还是很稳健的,银行支持力度也大,如果采取滚动开发模式,也应有足够资金启动万源城,并不存在资金压力的问题。而之所以作出发行信托募集资金的决定,只因万源城的特殊——按照一般大体量楼盘分批开发的经验,建成后的项目很可能无法避免新老建筑之间定位、建设风格不同的遗憾,城开方面则是希望万源城发行信托以后,不分期、全面开工建设,严格按照规划执行,让产品有相对统一的整体形象。

因此,按照城开的逻辑,才有了为万源城度身定制信托一事。而根据城开的计划,社区其他地块也将在今年继续启动,整个开发周期(6个街坊)预期在2年时间内完成。不过,由于体量巨大,后市购房者心态以及市场前景难以预测,万源城前景究竟如何还需要拭目以待。



开发商的“处心积虑”为万源城的销售开了个好头 资料图 本版制图 张大伟

万源城

楼盘地址:闵行区万源路788弄
开发商:上海万源房地产开发有限公司
总建筑面积:130万平方米(6个街坊)
绿化率:50%
产品形态:多层、小高层、高层、别墅
主力户型:135-143平方米三房
装修状况:毛坯
开盘时间:2007年2月2日(E街坊)
交房时间:2008年1月起
网上已推住宅户数:155套
网上已售住宅户数:150套
网上住宅合同均价:9825元/平方米
车位比:1:1

鉴房报告

价格 未来走势仍较坚挺

万源城位于闵行区人气最旺的古美板块,项目总占地面积94.31公顷,总建筑面积130万平方米,由6个独立地块分成6期开发。首期开发的E街坊占地约7万平方米,建筑面积约10万平方米,由9幢小高层和4幢高层建筑组成。第一批房源于今年2月2日开盘,共推出了155套房源,截至2月25日已经售出了149套,仅剩余6套房源,销售均价9831元/平方米,这样骄人的销售业绩也给不景气的楼市注入了一丝活力。一期楼盘的热销为万源城带来了良好的口碑,并且积累了大量的潜在客户,为后续房源的销售奠定了一定基础,随着对万源城后续房源需求的增加,自然会稳步推动房价的上涨。

别为12-14层、14-16层2幢小高层和1幢圆弧形25层的高层,在整个社区内拥有极佳的观景视野。

万源城所属的古美、梅陇地区位于闵行区和徐汇区的交界处,商业配套和交通网络十分理想,但最少有新盘推出,未来一年的需求主要是依靠消化存量房来满足。截至今年2月24日,该地区的可售面积为17.33万平方米,如此少量的供应,估计半年就可能去化掉,未来一两年可能会呈现供不应求的局面,对那里的楼盘价格的上升也有支撑作用。

万源城未来100多万平方米的供应量将成为古美、梅陇地区房源供给的主力军。另外,万源城房型比较多样化,有两房、三房、四房、复式、别墅等,可以满足不同阶层置业者的需求,保证了万源城去化的速度。从规模上看,这里未来将成为一个庞大的现代化居住社区,拥有成熟的配套和便捷的交通,这些因素将是万源城价格坚挺的后盾。

(世联地产分析师 林光厚)

周边市场

闵行古美 二手房成交受新盘冲击

本期介绍的万源城属于闵行区古美板块,该板块东临虹梅路,南、西至外环线,北达漕宝路,是闵行区距离上海市中心最近的一个板块。

古美板块经过多年发展,在生活和交通配套上已经比较成熟,居住环境和感觉都不错。在这个板块里,二手房市场的交易主要集中在2003年后发展起来的新建商品房,尤其是龙茗路沿线上的欧风花都、蓝色港湾、和润家园、东兰世茗雅苑等楼盘,一直是古美板块交易活跃的明星楼盘,其装修房成交价多在10000-11000元/平方米,毛坯房多在8500-9500元/平方米。此外,还有平吉、平南、东兰新村等老工房,也有部分挂牌成交,以两房为主,成交价多在6400-7400元/平方米,不过成交量一直不大。

从汉字地产交易管理部的统计数据来看,近期古美板块的二手房成交量总体比去年12月出现了明显下滑。自去年年底起,古美板块一直有新楼盘上市,如新时代表富嘉花园在12月底推出了大房型的精装修新房源,龙祥嘉苑也是12月底开盘,均价不到8000元/平方米,目前两房已经售完。古美板块的购房群体仍

是以自住客为主,价格是他们最为看重的要素,因此上述房源的上市和销售,分流了部分原本计划在春节前购买次新房的客户,造成了今年1月古美板块二手房成交冷清的情况。而进入2月,古美板块的二手房成交也未见转好,就是由于超级大盘万源城在春节前开盘,在万源城开盘定价之后再权衡新房和次新房性价比的高低是部分购房者放缓买房脚步的一个重要原因。

而对于那些挂牌出售次新房的业主来说,由于连续的政策调控以及区域内一手房上市的影响,现在这些次新房的售价已经接近了业主购买时的成本价,因此即使目前古美板块二手房市场并不乐观,但后期的二手房价格也不会出现大幅的涨跌。

当然,即使在这样的形势下,还是有一部分逆市淘房的客户存在,毕竟随着古美板块一手房的放量,有些业主还是想把手中的房源尽快低价出手。如汉字地产近期成交了一套江南星城的毛坯三房,面积113平方米,成交价仅89万元,除去楼层和房型的差异,不到8000元/平方米的单价也是难得的。

(汉字地产市场研究中心)

2007年2月古美板块二手房成交案例

欧风花都(龙茗路206号)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅2卫	143平方米	153万元	优装
江南星城(顾戴路1199弄)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅1卫	113平米	89万元	毛坯
东兰世茗雅苑(龙茗路1699弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅1卫	91平方米	93万元	优装
中友嘉园(漕宝路1020号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅1卫	112平方米	112万元	毛坯

(以上数据由汉字地产提供)

地产研究院

产品 景观设计具备水准

万源城是目前上海外环线内最大的一个由一家开发商独立运作的房产项目,目标建成一个以生活居住为主,融商业娱乐、文化教育和商务休闲为一体,现代化、综合性的高尚生活中心,它的建成也会对上海西南地区城市格局产生重大影响。

从整体设计来看,分为6个街坊的万源城由一个大的弧线型开放绿廊和蜿蜒水系连接6幅地块,并整合为一个完全居住社区。以公共绿廊、庭院、散步道及水景形成一个连续的人行步道将所有的地块连接起来,并且与市政街道、繁忙的交通运输及噪声隔离。弧形使视线不能直穿到底,创造了移步换景的可能。

并且,整个万源城比市政道路抬高约1-3米,以减少道路车流、人流对社区的影响,保证社区的私密性。各街坊主要出入口有抬高的广场,社区地形起伏,可以创造出较活泼的景观视觉。沿绿廊的连续空间和沿街建筑布置有节奏地组合,使社区形象统一而又富有变化。

七嘴八舌

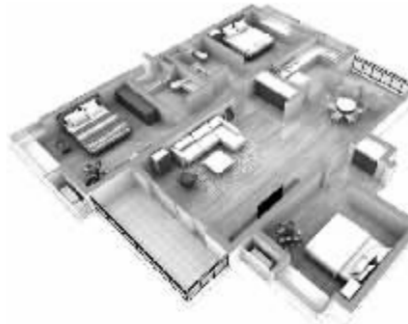
顺着顾戴路去实地看了一下,感觉万源城的确很大,但有点偏僻,路上没什么人。至于交通方面,就看到去莘庄的150路,去莲花路地铁站15分钟是不现实的。价格是有点高,个人感觉9000元/平方米左右还差不多,附近交通更方便的古美小区、同济华城二手房都只在8000-8500元/平方米。

别墅区已经基本盖完了,都封顶了,接下来可能是内装工程了。小高层好像也差不多了,反正动迁房已经在剥脚手架了。但现在基本决定放弃万源城,一是开盘价偏高,二是首批的房型看了一下,没有特别满意的。如果真的想买,估计也要等后面几期出来后再看了再说。

我决定买万源城了,看中170

于春节前开盘的为万源城的E街坊(逸郡),占地约7万平方米,建筑面积约10万平方米,由13幢高层建筑构成。靠近弧形景观绿廊的为4幢25层椭圆型高档公寓,其余9幢为12-18层高的住宅。建筑外立面的设计风格为极简主义,突出流线型的景观感觉,墙面采用白色及灰色通体砖,入户门厅均采用大理石、钢材、玻璃等材料,较具现代感。

(上海乘星行行销服务机构)



约135m²三房

平方米的那套,真的又宽敞又舒服,而且周边环境好,很看中它5年后的发展。

计划今年买房的,因为比较熟悉古美一带,所以关注万源城好久了,没想到真是“万元城”,而且还是一期的价格,要等多少年才能等到周围环境像这个样子,说不定还烂尾了,我才不当冲头。

昨天去万源城售楼中心调查如下:一期开盘只有3栋楼,且都靠路边,好位置都没卖;一期之所以卖得快,有个原因就是买了房子就送地下车位;E板块剩下的部分据说春节后开盘;高层和小高层均为2梯2户,公摊很大。

(摘自“万源城业主论坛”网友发帖)

投资 租金回报不算理想

万源城东达莲花路,南抵顾戴路,西靠合川路,北靠万源路,紧靠中环线,距离沪闵高架仅1500米,邻近地铁1号线以及规划中的R16线,小区内部还预留了规划中的R12线地铁出口。在此购房居住未来可以享受到的回报率,理智的投资者不会在此地进行投资,最多也只是自住兼投资,等到未来区域交通、商业配套日益完善,投资环境有大的改善后再作考虑。

比如一套90平方米的房子,以9000元/平方米购入,购入的成本为81万元。据当地考察,90平方米的全装修带家具的房子的租金仅约1800元/月,也就是说投资回报率只有2.67%。这还是没有将装修、家具、物业等费用计入成本算出的结果,这样低的回报率,理性的投资者不会在此地进行投资,最多也只是自住兼投资,等到未来区域交通、商业配套日益完善,投资环境有大的改善后再作考虑。

(世联地产分析师 林光厚)

配套 长期开发尚待完善

在交通方面,万源城距离中环线仅700米,距离沪闵高架仅1500米,并且邻近地铁1号线,距离莲花路地铁站约15分钟步行路程。另外规划中的R16及R12号线地铁也靠近该社区,所以未来的交通将更为便捷。不过,目前来看,万源城周边的公交线路还是比较缺少,比较方便的主要有150、867、764、732等。

同时,根据万源城的规划,社区内也设置不同层次的完善的公共服务设施,10多万平方米的配套,涵盖商业、酒店、教育、文体等各个方面。每一个街坊都有它必需的配套公建,如邻里中心、健身活动设施等。另外,居住区级的公共设施主要设于A街区,包括大型商业中心、五星级标准酒店、文化体育设施;小区级公共设施主要包括设于万源路南北两端和位于D街区西南角的社区商业中心,F街区设有中小学校,C、E街区各设有一所幼儿园。

在商业方面,万源城所在的古美板块已经具备一定成熟度,百联南方购物中心、家乐福、好美家、百安居、麦德龙、永乐生活电器、国美电器、九星批发市场、古美路地段医院、古美医院、徐汇区虹梅地段医院、复旦大学附属儿科医院新院、古美中心幼儿园、日新实验小学、实验学校西校、上海戏剧学院分校、平南小学、古美学校等等生活、医疗、教育配套还是比较周全的。

当然,需要提醒的是大社区的配套虽然规划得比较完善,但是整个工程开发周期长,前期的业主如果想享受到社区配套,必须等待较长的一段时间,此外也会受其他后期建设地块的噪音和灰尘影响。

(上海乘星行行销服务机构)

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:较高