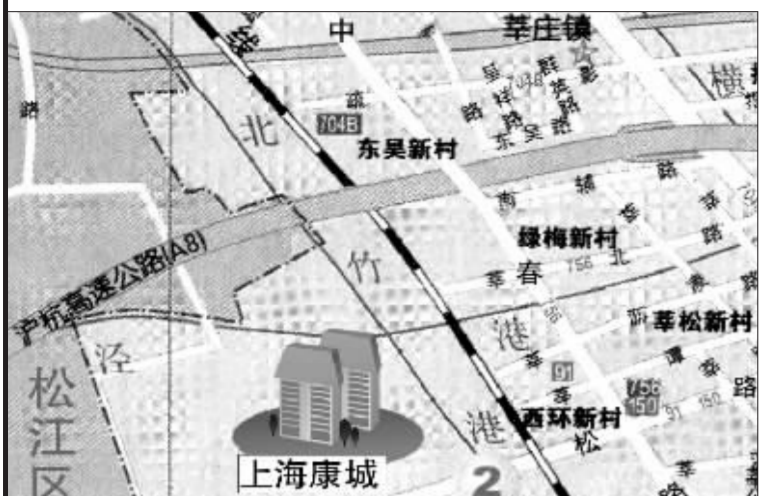


# 上海康城 降价才是硬道理



本版制图 张大伟

## 上海康城

楼盘地址:闵行区莘松路958弄  
开发商:上海闵行协和房地产开发有限公司  
总建筑面积:近100万m<sup>2</sup>  
容积率:2.19  
绿化率:35%  
产品形态:多层、小高层  
主力户型:101-126平方米两房  
装修状况:毛坯

最新一期开盘时间:2006年5月  
最新一期交房时间:2007年12月  
网上已推住宅户数:4806套  
网上已售住宅户数:4381套  
网上住宅合同均价:5393元/m<sup>2</sup>  
车位比:1:0.85  
物业管理公司:上海康多利物业公司  
物业管理费:1.6元/m<sup>2</sup>/月

## 七嘴八舌

上海康城一期的还可以,三期马马虎虎,二期和四期就是开发商在交作业,特别是四期,所有的楼挤在一起。  
莘松路路宽不够,班车到莘庄地铁站时间过长,开发商说未来上海康城的常住人口会达到3万人,如此庞大的社区,希望不要成为某些朋友口中上海最恐怖的居住小区。  
上海康城应该说是上海郊区性价比最高的楼盘之一。  
最近到上海康城去看了几次房,每次都有虹桥机场起降的飞机

机经过上海康城的上空,噪音很大。为什么开发商在售楼时对此只字不提?这是明摆着的事实!  
我对上海康城的前景是看好的。一是居住环境好,二期房屋无论是内部房型、建筑材料,还是外部的草木、水景,都堪为上乘。二是纵览上海康城周边的小区,都是8000-9000元/平方米,要比我们高2000-3000元/平方米以上。但问题是上海康城的物业管理不及周边小区。  
(摘自焦点房地产网“上海康城业主论坛”网友发帖)

□特约记者 一凡

买房“送黄金”、“送轿车”、“送现金”、“大降价”……,位于上海市闵行区的超级大盘“上海康城”就在这一声声吆喝中领跑着上海的楼盘降价。然而,作为下调房价的一个“急先锋”,上海康城同时又频频惹来“退房门”、“产权证”等纠纷。根据目前的市场信息,上海康城的最后一批房源将于本月底推出,本期的《上证·地产投资》就来关注一下上海康城的最后谢幕。

## 超级大盘

上海康城位于闵行区最西南部的莘松路上,紧靠松江区新桥板块的新闵别墅区,距离莘庄地铁站的北广场约3公里。整个小区占地1平方公里,总规划面积250万平方米,预计总入住人口将达3万人。

上海康城分四期开发,一至三期成“品”字形排开,以小高层、多层建筑为主,楼房最大栋距160米,最小栋距18米。其中,一期以多层、小高层为主,立面色调是粉中带白,内部绿化以集中绿地为主,基本没有水景规划,楼间距也比二、三期稍窄一些;二期主要由高层建筑组成,楼与楼之间楼间距较宽,带有大面积的水景规划;三期以小高层为主,两房和三房都配备两个卫生间。

四期则位于小区的西面,最近一期房源已于去年12月16日面市,均价5500元/平方米,房型面积在101-220平方米,以两房、三房为主。市场消息称,该期将于本月底推出最后一批房源。

上海康城整个小区为法式建筑风格,配置有1万平方米的主题会所、5大主题公园。但是属

于莘庄板块的上海康城因交通、周边环境和商业配套设施欠完善,所以入住率受到制约。现在,上海康城的交通主要依靠小区班车和私家车,小区班车到地铁1号线莘庄站大约15分钟左右,办卡的住户收费0.2元/次。

## 大胆营销

上海康城最近一批房源是去年12月29日推出的,共有282套,为四期和三期剩余的小高层房源,主打房型为101平方米的两房和137平方米的三房,成交价在4980元/平方米上下。据上海“网上房地产”的统计,这批房源至今售出193套,销售业绩属于良好。

开盘当天,现场有众多购房者询问情况并实地看房,其中以闵行本地居民、退休老人及新上海人为主。许多购房者都表示吸引他们前来看房的主要原因还是上海康城比较低的价格,但也有不少购房者表示犹豫,原来位置好的房源单价要5800-5900元/平方米,价格低的位置就不理想,一般是离正门远或楼层较低的房源。

由于上海康城在今年春节后未有新房源推出,所以近期销售速度放缓,每月仅有2-3套左右的销售量。市场人士分析,这也与该楼盘停止了历来主张的降价促销不无关系。事实上,自去年宏观调控以来,上海康城频频打出降价牌。如5月四期首次亮相时,就喊出8折优惠,价格从6800-7200元/平方米直接降至5440-5760元/平方米;7月再降价28%,打出4826-5290元/平方米的单价;11月又打出七九折优惠,降价效果果然体现,上海康城蝉联数周成为上海楼市的销售冠军。

而开发商如此大胆的降价

营销也并非偶然。2003年上海康城首度面市时,开发商就打出买房送黄金、送轿车的噱头。2005年9月又推出无条件退房及买房就返4-6万元现金的优惠措施。业内人士分析,开发商的大胆促销一方面带来了良好的销售业绩,另一方面也促使开发过程中暴露出产权证和退房的问题。

## 风波不断

虽说大胆营销为开发商带来了不少好处,但开发周期较长、受到调控影响的上海康城也遇到了不少麻烦。

如调控风吹起的2005年4月,上海康城成为了上海首个出现退房潮的楼盘。售楼处有关人士透露,由于贷款贷不出来,三期出现了300-400套被退房源。

记者了解到,那次退房的大多为投资者。尽管三期1000多套房子早已销售告罄,但由于楼市调控政策频频出台,很多已经签了预售合同的投资者在办贷款时遇阻,导致后来蜂拥退房。据此,开发商于2006年将所退房源“二度开盘”。

一波未平,一波又起。2005年11月,上海康城二期部分房源的大产权证逾期约8个月仍未办出,约1000户业主不同程度受到影响。市场对于此事的猜测莫衷一是,有人分析,导致大产权证逾期的主要原因是开发商如芒在背,面临着巨大的资金压力,而这也可能是导致开发商频频降价以求早日回笼现金的主要原因。

而目前来看,市场人士认为,上海康城是一个大型社区,房型多样,加之月底开放的为最后一批房源,预计房价不会有太大波动,销售也较为看好。



上海康城“引领”上海楼盘降价 资料图

## 周边市场

### 闵行莘庄 地铁效应受惠较大

本期介绍的上海康城属于闵行区莘庄板块。莘庄板块近十年来房地产发展较快,交通、生活配套设施也逐步得到完善,在这些利好条件下,该板块的房价水平在闵行也属于相对较高的,二手房价格普遍在8000元/平方米以上,且房价保持得较为稳定。

尤其是莘庄的北广场区域,由于开发较早,设施完善,得到许多自住客的垂青。由于居住环境的便捷,居住在这里的人易手换房的情况也不是很多,所以二手房的挂牌量总体来说不大;而挂牌房源的业主的预期也比较低,价格基本偏高,因此二手房成交量也一直不大。比如在莘庄地铁站点附近的公众公寓、地铁明珠苑等楼盘,其二手房的单价已经超过10000元/平方米。

相对来说,莘庄的南广场区域是二手房交易比较活跃的区域,这里的整体配套发展不如北广场区域成熟,但是近年来新建的楼盘比较多,次新房源充沛是其优势。比如说柏林春天就是其中成交比较活跃的楼盘之一,特别是90平方米以内的两房,面积紧凑、

总价较低等因素是最吸引自住客的。

从汉宇地产市场研究部的数据来看,今年前两个月,由于二手房价格的持续坚挺,加上市场观望气氛还比较浓,所以莘庄板块成交相对平淡。不过农历春节过后,这种迹象有所缓解,具备刚性需求的自住客逐步入市,具备轨道交通这一非常务实的配套优势的莘庄板块特别受到年轻白领的关注。

比较下来,想在莘庄板块购房的客户主要有两大选择:考虑价格为主的客户,一般会选位置相对较偏、价格便宜的新房;考虑交通便利为主的客户,还是会选择在地铁1.5号线站点附近的二手房。

相对买卖市场的冷暖更迭,莘庄板块的租赁市场长期保持良好态势。配套完善、交通便捷的北广场区域是最受欢迎的,比如地铁明珠苑、紫欣公寓等地铁站点周边的楼盘很受租客喜爱,全配两房的租金一般在2700-3000元/月。而由于广受欢迎,这类房源目前的市场挂牌量不是很大。  
(汉宇地产市场研究中心分析师 孙文勤)

## 周边二手房挂牌情况参考

| 众众家园(莘建东路399弄) |         |       |      |
|----------------|---------|-------|------|
| 房型             | 面积      | 总价    | 装修情况 |
| 2房2厅           | 105平方米  | 108万元 | 装修   |
| 3房2厅           | 134平方米  | 140万元 | 装修   |
| 都市星城(富都路111弄)  |         |       |      |
| 房型             | 面积      | 总价    | 装修情况 |
| 2房2厅           | 92平方米   | 84万元  | 毛坯   |
| 2房2厅           | 86平方米   | 78万元  | 毛坯   |
| 中祥哥德堡(珠城路99弄)  |         |       |      |
| 房型             | 面积      | 总价    | 装修情况 |
| 2房2厅           | 110平方米  | 98万元  | 毛坯   |
| 3房2厅           | 130平方米  | 110万元 | 毛坯   |
| 开城新村(莘朱路81弄)   |         |       |      |
| 房型             | 面积      | 总价    | 装修情况 |
| 2房1厅           | 68平方米   | 47万元  | 装修   |
| 2房1厅           | 72.5平方米 | 53万元  | 装修   |

(以上数据由汉宇地产提供)

## 地产研究院

### 产品 房型设计有利有弊

上海康城是目前上海规模最大的住宅小区之一,整个小区由大批多层、小高层和高层建筑组成,建筑风格以欧洲法国康城为设计蓝本,采用典型的法式园林建筑,打造宫殿式独立会所、大型喷泉广场、广阔人造湖泊,在小区入口处还建有雄伟的“凯旋门”。由于小区地处近郊,基于占地面积上的优势,楼宇之间空间开阔,栋距最小为18米,最大达160米。



约115m<sup>2</sup>两房

为主,房型大开间、小进深,采光、通风都比较好。如入户视线就比较开阔明亮,明厨明卫的布局也比较合理,还有比较突出的特色是卫生间设计较为宽敞,并且后期大小房型都是双卫生间设计,一定程度上提升了房屋的整体品质。但是,也有些房型的起居室开间偏小,有的甚至小于卧室开间,这在一定程度上造成了使用的不便,也与使用者如今对房型的“发展性”使用不相符合。  
(五合国际建筑师 万晖)

从房型上看,上海康城房型多样,以2梯3户、2梯4户

### 配套 周边配套仍需改进

虽然属于已发展多年的莘庄板块,但无论生活配套还是交通出行,处于板块“边缘”的上海康城各方面条件都要稍差一些,特别是交通道路,因为楼盘所在的莘松路道路狭窄,车辆拥堵情况较为严重。而小区虽靠近松江大学城和莘庄地铁站,但还是要依靠小区班车来回“奔波”。

商业配套方面,目前上海康城周边已经建成乐购等

大型超市,巴比伦广场等相关商辅餐饮配套,小区周边还有瑞金医院莘庄分院、莘松中学等医疗、教育配套,这相比一期开盘时的周边生活环境已有了很大的改观。

尽管一定程度上存在问题,但相信随着小区周边配套设施的逐步完善以及周边交通的不断发展,上海康城将不断体现出地区大型居住社区的优势。  
(五合国际建筑师 万晖)

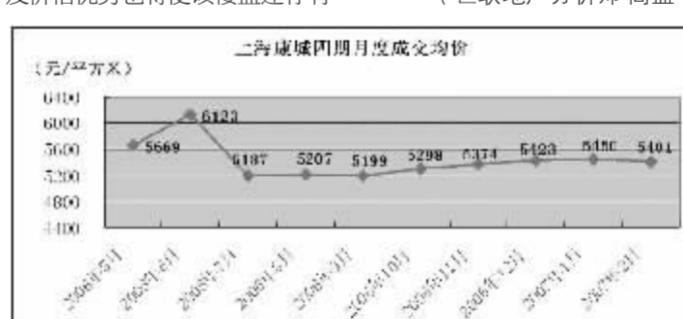
## 鉴房报告

### 走势 价格“稳”字当头

上海康城是位于闵行区莘庄板块的超级大盘,总建筑面积近100万平方米,共分四期开发。一期早在1999年6月就已开盘,建筑面积23.7万平方米,开盘时均价在3000元/平方米左右。二期于2003年7月5日推出,建筑面积12.91万平方米,随着上海房地产的总体走热,当时均价已经涨到4700元/平方米左右。三期于2004年8月7日开盘,建筑面积34万平方米,开盘首日成交均价5489元/平方米。四期于2006年5月23日开盘,建筑面积23.4万平方米,共有1951套房源,已售房源均价5339元/平方米。目前,上海康城在售的主要是四期和少量三期剩余房源。

上海康城所属的莘庄板块近年来开发力度非常大,目前该板块其他在售楼盘销售均价基本都

在7000元/平方米以上。上海康城作为莘庄板块最大的住宅项目,均价仅5500元/平方米左右,相对较低的销售均价也推动了该楼盘的销售,在宏观调控不断深入、上海楼市整体不景气的背景下,上海康城四期“海之皇庭”去年5月开盘至今共销售1661套,月均销售近170套。而从上图也可以看出,上海康城四期的销售均价也稳中有升,市场认同度以及价格优势也将使该楼盘还存在



### 投资 租金回报率偏低

上海康城作为位于莘庄板块的超级大盘,尽管在交通上相对不便,出行主要依靠小区班车到达莘庄地铁站,造成出行的时间成本较高,但相对较低的价格仍使其成为自住购房者的不错选择。

但从投资角度来讲,随着调控政策继续发挥影响,目前短期的投机炒房行为已经逐渐淡出了上海楼市,而从长期来

看,上海康城的租金回报也并不理想。

因为上海康城离莘庄地铁站较远,尽管有小区班车接送至地铁站,但在市区上班的租房者并不会把上海康城作为理想的选择。因此,目前上海康城的租金还停留在一个较低的水平,一套建筑面积约100平方米的两房,租金大约在1500元/月以下,按5500元/平方米

的销售均价计算,年租金回报率仅为3.27%,这还是没有将装修、家具、物业费计入成本算出的结果。

这样低的出租回报率,理智的投资者想必不会在此地进行投资。当然,因为上海康城的价格还有一定的上升空间,这对于自住兼投资的购房者还有一点吸引力。  
(世联地产分析师 高盟)

## 投资星级☆☆

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