

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址: 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

转到 链接

金沙雅苑 降价后的胜利转身

□特约记者 陈歆

本周,2006年上海楼市销售50强楼盘新鲜出炉,普陀区长征板块第一大“金沙雅苑”分列销售面积榜和销售金额榜的第7位和第13位。而就在上周,金沙雅苑最后一期再推新房源,也获得了近80%的销售率。能够在楼市风向转变后继续保持前进步伐,金沙雅苑无疑是聪明的,也是幸运的。但这场胜利转身并非一蹴而就,金沙雅苑也在调控飓风中付出了不小的代价。本期的《上证·地产投资》就来关注一下金沙雅苑的压轴表演。

普陀长征标杆楼盘

位于上海市普陀区长征板块的金沙雅苑,自2000年面市以来,就一直以板块内的标杆楼盘。整个金沙雅苑小区占地面积60万平方米,共分四期开发,依次取名为“地中海之恋”、“舒诗康庭”、“滨湖世家”和“未来街区”。而在上周最新入市的则是“压轴”的四期房源“未来街区”,由金沙江路、祁连山南路、同普路、棕榈路及泾阳路五条马路围合而成,占地面积6.5万平方米,总建筑面积13万平方米,主要由高层、小高层建筑构成。

据了解,金沙雅苑四期这次新推出的126套房源,也是如今市面上多见的适中房型,18套64平方米的一房,36套92平方米的两房,还有112平方米的两房及134平方米的两房等。总价则在66万-126万元,均价9000元/平方米以上。

同所有居住小区最后一期可依赖前期配套的惯例一样,金沙雅苑四期最大的优势在于,一、二、三期沿街裙房商辅均已开业,填补了以前便利店、银行等生活配套设施缺乏的漏洞。而由于经历了较长时间的开发,长征板块内轨道交通也开始布点,小区周边公共配套设施也已经起步。

排队场面来之不易

照理说,春节之后是楼市传统的回暖期,推出新房源恰逢其时,但今年适逢央行再度加息,上海楼市总体又没有摆脱观望态势,所以金沙雅苑四期的销售前景显得有些难以预测。不过,在开盘当日,记者还是见到了“久违”的排队场面。

事实上,有在开盘前一天到售楼处咨询的购房者发现,当时售楼处就已有“先锋队”到场等待。也许正因为如此,售楼人员对当天来的购房者并不十分热情。如对于是否需要拿号、当天是否还能买到房等问题,便以“前面已经有160个人,一房只有18套,肯定没有希望,92平方米的两房到是可以来看看”作答。

记者发现,金沙雅苑的购房者仍以区域内的老居民或者首次置业的年轻人为主,所以这次的排队购房者大多冲着对一房、两房而来,虽说9000元/平方米的单价在地区内着实不低,但由于户型较小、总价适中,所以对购房者是充满吸引力的。截至发稿时,上海“网上房地产”的数据也显示,金沙雅苑新开盘的126套住宅已售出100套。

不过,排队所显示出的热销场面金沙雅苑来说也是得来不易。因为早在这次开盘以前,售楼处就已经向几乎所有的意向购房者发出开盘信息。而自调控以来,开发商都懂得要用较长一段时间来积累客户,金沙雅苑自然也没有例外。更何况不少购房者只是为挑部分户型而来,真正具有争夺意义的房源其实不到126套。

价格曾经一夜“崩溃”

尽管在调控背景下仍取得了销售佳绩,但金沙雅苑也因为楼市风向的转变而遭遇过一场戏剧性的“亏本大甩卖”。

2004年下半年,上海楼市的疯狂吸引大量投资客入市。当时金沙雅苑推出的房源均价就在6000元/平方米迅速升至8000元/平方米,2005年初上海楼市最高峰时,还卖到10000元/平方米以上。而随着大批投资客于2004年末及2005年初冲入市场,金沙雅苑二手房的价格最高时达到12000元/平方米,金沙雅苑也以创出区域最高价而出名。

然而好景不长,国家宏观调控飓风开始挤压楼市泡沫,金沙雅苑首当其冲。2005年10月至11月间,金沙雅苑推出的新房源开始大幅度降价销售,最低单价7800元/平方米,均价差不多在8500元/平方米,比同年4月推出的房源价格有3500元/平方米的降幅。而周边其它楼盘当时见状也开始松动价格,如“都市港湾”先打出6600元/平方米起价,其对面的“嘉城之春”则又挂出6500元/平方米起价,后来又有一“汇丰佳苑”把起价压到6300元/平方米。金沙雅苑腹背受敌。

更令金沙雅苑烦恼的是,2005年下半年的降价销售使得在2005年上半年以10000元/平方米高位购入房源的业主萌生“退意”。经过交涉,为保住楼盘品牌,开发商与130户业主商定了两种“补偿方案”:或以现金补偿购房总价的20%,或购房者按照合同约定5%的违约金退房。

据了解,多数业主选择的是现金补偿。开发商把补偿金额打入银行账户,用来抵扣购房者的贷款,另有少数购房者直接获得现金。130户业主得到的补偿基本在20万-30万元之间,而金沙雅苑开发商为此支付的总代价约3000万元。此外,不少买进金沙雅苑二手房的投资客更是只能忍痛亏本抛售。据房产中介透露,在最高位买进金沙雅苑二手房的投资客一下子就亏损了40多万。



金沙雅苑

楼盘地址: 普陀区金沙江路2299弄
开发商: 上海弘象置业有限公司
总建筑面积: 28万m²(四期)
容积率: 2.4
绿化率: 43%
产品形态: 小高层、高层
主力户型: 93m²两房
装修状况: 毛坯
最新一期开盘时间: 2007年3月
最新一期交房时间: 2008年9月
网上已推住宅户数: 1668套
网上已售住宅户数: 1526套
车位比: 1000多个
物业管理公司: 弘象物业
物业管理费: 2元/m²/月



地产研究院

产品 创新设计有利有弊

第四期未来街区是金沙雅苑的压轴之作,小区由金沙江路、祁连山南路、同普路、棕榈路及泾阳路五条马路围合而成,产品则由5-22层的多层、小高层、高层组成,其中以高层为主。四期小区在建筑设计上力求体现清新、动感、时尚、大气的现代风格。建筑外墙采用耐脏、保温、隔热的高级涂料,以米色为主基调,在建筑朝向上则除了传统的直板式,还创新出有一定角度的V型设计。

而户型设计则定位于紧凑实用,突出标准层各种房型的均好性,尽可能做到进深短、窗面宽,提高室内的日照采光和空气流通。功能布局也比较合理,如主卧大气方正,厨房设计上则避免与客厅正对,使得通风效果更好。

但由于部分楼栋在建筑朝向方面的创新,也导致了一部分房型拐角过多,其中少数房型得房率仅75%,

利用率不高。另外,正是由于朝向并非正南北,使得一些房型的次卧、厨房、人户门等区域的采光受到一定影响。

此外,四期小区在景观塑造上秉承了金沙雅苑的整体理念,但又具备自身特色,整个小区分为“四区一湖”,分别塑造了具备普罗旺斯、托斯卡纳、巴厘岛和爱情海等异域风情的特色景观。

(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)



配套 四期便利度略逊色

金沙雅苑四期未来街区的第一部分已经交付使用,所以小区实景也已基本呈现,居住环境也可以感受得到。总体来说,四期房源目前北面没有什么遮挡,视野比较开阔,但生活便利度尚不能与前三期相提并论,周边配套相对逊色。

如交通方面,由于在售的四期小区北面就是普陀区南部的干道金沙江路,早晚高峰时间交通比较拥堵。不过,小区门口有67路、765路、94路等多条公交线路,可通往上海市区;而位于小区东部的真北路中环线现已通车,北侧另有规划中的轨道交通13号线,所以可以预期,未来建成后出行将更为方便。

而商业方面,金沙雅苑

本身规划的四大休闲广场将是生活配套方面的一个极大补充。目前,金沙雅苑一、二、三期沿街裙房商辅均已开业,便利店、美容院、银行、餐饮等配套设施都有。另外根据规划,泾阳路、棕榈路及同普路的住宅建筑底层将作为商辅使用,日后将成为小区主要的商业配套设施。此外,金沙雅苑周边有长征中学、曹杨中学、真新地段医院等教育、医疗配套,距离最近的大卖场则是向东两站路的农工商。加上普陀区内长风国际生态城、真北商务聚集区规划建设中的商业辐射,未来前景还是值得看好的。(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)

周边市场

长征板块 普陀中价房“领头羊”

本期介绍的金沙雅苑属于普陀区西侧的长征板块。普陀区位于上海西北部,跨度较大,各板块楼市差异较大,长征板块的商品房市场启动于2000年初,规划定位是低密度低层加多层和小高层的混合型绿色园区,社区内多种风格的建筑各领风骚,环境和风貌堪称普陀区一绝,平实的房价也比较受购房者欢迎。

而为配合长征板块的开发建设,普陀区政府也相继把曹杨中学、长征体育中心等配套引入该板块,同时建成区内规模最大的休闲绿地祥和花园,目前其他各项新型商业、娱乐、休闲配合已全面启动。

随着开发和建设不断完善,长征板块在上海楼市中的知名度日益提升。市场人士给出的评价是:规划新颖、房价和面积适中,特别是两房和小三房在市场上一直比较热销,已成为今天普陀区中价房市场的“领头羊”。

另外,长征板块往往被分为南北两块。北长征板块主要指上海火车站及铁路以北地区;南长征板块主要指真北路以西、金沙江路和沪宁高速公路之间的大片区域。两个板块的共同点都是靠近上海西部的老工业区。

北长征板块近年来一直维持大盘主导区域楼市的格局,如上海万里城、颐和华城等楼盘广受关注。南长征板块则依托梅川地区成熟的生活配套,以中大型楼盘为主,房产开发活跃、楼盘个数较多,热点楼盘如金沙雅苑、建德花园等。

同时,分析师指出,虽然目前南长征板块在生活配套和轨道规划方面略优于北长征板块,但后者楼盘的规模效应和内部规划确实不容忽视,两板块物业的自住性较强,房价将随配套的进一步完善而小幅上升,但投资角度所追求的上行空间已非常有限。

周边二手房挂牌情况参考

达安春之声(新村路2000弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9000元/平方米	两房	87平方米	74万元	8楼	毛坯
	三房	122平方米	115万元	5楼	毛坯
水岸蓝桥(真华路999弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9500元/平方米	两房	120平方米	108万元	2楼	毛坯
	三房	139平方米	150万元	14楼	毛坯
愉景华庭(新村路2003弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9000元/平方米	两房	100平方米	92万元	12楼	毛坯
	三房	117平方米	108万元	2楼	毛坯
中环凯旋宫(新村路1733弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
12000元/平方米	一房	93平方米	112万元	7楼	装修
	两房	129平方米	167万元	19楼	装修

鉴房报告

走势 新推房源价格稳定

开盘日期	总套数	总面积	成交均价
2007.3.24	126套	12818.71m ²	9446元/m ²
2006.9.16	185套	20241.62m ²	8900元/m ²
2006.6.17	72套	7350m ²	9377元/m ²
2006.5.13	102套	12486m ²	8843元/m ²
2006.4.22	107套	12106m ²	8617元/m ²

金沙雅苑是普陀区长征板块的第一大盘,自2000年上市以来,销售成绩一直不错。一期“地中海之恋”,总建筑面积30多万平方米,于2002年底交付使用;二期“舒诗康庭”2002年起开发,总建筑面积11.2万平方米,也已交房;三期“滨湖世家”2004年年底清盘,总建筑面积13万平方米。目前金沙雅苑在售的是四期“未来街区”,位于金沙江路、祁连山路西南角,一期“地中海之恋”的正对面,总建筑面积30多万平方米。而从其2006年至今的销售态势来看,表现较为稳定,去年还成为普陀区销售量最大的楼盘。



投资星级 ★★★

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