

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

# 买房减10万 耀江花园真着急?

□特约记者 一凡

买一房减5万、买两房减8万、买三房减10万,作为上海世博园区内唯一在售商品住宅,原以为不用为销售发愁的耀江花园却主动摆开了让利促销的架势。事实上,作为宏观调控后上海首个降价的滨江楼盘,耀江花园已历经了停牌、打折等多个风波,开发商的降价决心也日益明显。

## 与世博零距离

2004年下半年,2010上海世博会“控制红线范围”划定,位于黄浦区西藏南路和半淞园路交汇处的耀江花园恰在“红线”以内。“贴身”世博会的地段优势自然是耀江花园最引以为豪的地方,据悉,开发商还在小区正前方规划了人工岛和游艇俱乐部。

耀江花园总占地面积约2.9万平方米,总建筑面积约13万平方米,共建造有9幢26-34层的高层公寓楼及相关裙房。距离黄浦江岸200米左右的耀江花园住宅设计为2梯3户或2梯4户的板式结构,基本上8楼以上可观景。

就在本月,耀江花园二期“海上盛汇”推出新房源,为处于小区东侧的6号楼和7号楼。6号楼房型为105-132平方米的两房,外接南向景观阳台或者中庭景观庭院。7号楼高层能看到横跨黄浦江的南浦大桥和卢浦大桥,主力房型为128-134平方米的两房,另外还有64平方米上下的一房。

## 新房源大优惠

以准现房形式销售的耀江花园二期起价16000元/平方米,最高售价可达36000元/平方米。由于楼层和景观不同,不同房型的房源售价也有很大差别。但记者从耀江花园售楼处了解到,购买本月新推出的6号楼和7号楼房源,可享受不同程度的价格优

惠。如对于64平方米的一房,开发商表示可直接减5万元,105平方米的两房则减8万元,134平方米的三房就减10万元。

其实耀江花园的让利促销开展了有些时候了,如去年10月,耀江花园二期的9号楼推出83套新房源,开发商便表示在指定时间内购房的,单价可减去800元/平方米,如以105平方米的两房计算,每平方米优惠800元,总价即可优惠8.4万元。此举也的确吸引了购房者的关注,开盘当日即签约64套。

## 价格先扬后抑

而耀江花园的降价历史还可追溯到2005年调控政策出台以后,房价已从7000/平方米飙升至25000元/平方米的耀江花园打出了98折的优惠措施,成为上海滨江楼盘中首个主动降价的。不过由于当时调控造成的心理影响很大,市场环境又开始显得复杂,所以响应者寥寥。

其实,多方数据显示,耀江花园近两年来的销售表现欠佳。虽然有世博会“撑腰”,但不少购房者向记者表示,如果开发商不主动降价,他们是不会去买这么贵的房子的,加上目前世博会还处于建设阶段,耀江花园周边还有很多棚户旧房没拆,所以在一些购房者眼中,该楼盘的成熟过程过于漫长。

## 曾遭停牌整顿

另外,耀江花园2005年开始主动降价的原因也与遭遇处罚有一定关联。由于当时受到调控影响,部分开发商采用网上虚假备案的形式欺骗消费者,以期拉动楼盘销售。2005年3月1日,浦东的富海商务苑因为在网上备案虚构合同而被停牌,2天后,包括耀江花园在内的6个楼盘也因同样原因,被上海市房地局暂停办理商品房网上备案手续。

经上海市房地局调查,耀江花

园等楼盘的合同撤销率畸高,目的是通过反复签订并撤销房屋定金合同的方式违规保留房源。其中,尤以耀江花园的虚假合同价格和实际成交的登记价格相差悬殊,如累计合同撤销均价为16613元/平方米,比累计登记均价7304元/平方米高出一倍以上。

而在2005年5月12日,经整顿的耀江花园又重新开盘,但215套房源仅放出了136个号码。随后耀江花园的销售便进入一个“萎靡期”,直至去年年底在开发商进一步的降价促销攻势下,成交才有所起色。

## 七嘴八舌

▶ 进出小区都要走半圈园路,很不方便。

▶ 位置绝佳,景观也好,设计一般,开发商的实力更一般,不过位置决定一切,该楼盘的升值潜力还是有的。

▶ 傻瓜才会买,往北走几步的房子才16000元/平方米。

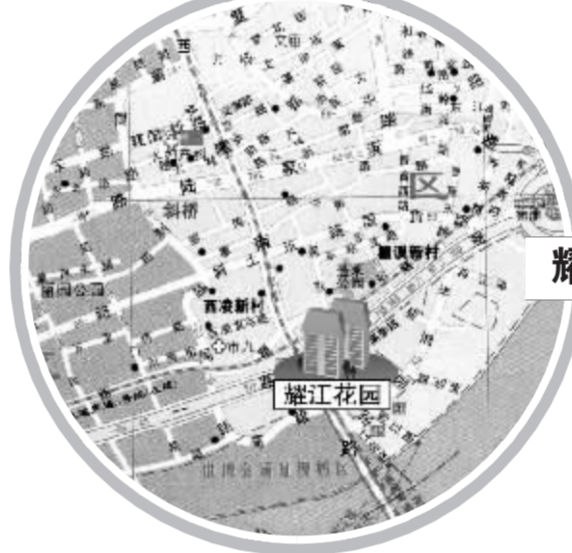
▶ 开发商胆真大,一期销售时的售楼书标有游泳池等,现在竟擅自取消了,这是欺诈骗行为。我问过物业,得到的消息是,健身房已经建好了,但不会有游泳池。

▶ 入住耀江已经一年半了,谈谈个人的生活经验。1、菜场:推荐中山南路菜场,靠近中山南路96路公交车站弄堂进去,南浦大桥中山南路下口也有一个菜场,徽宁路也有一个菜场,还有门口的家得利也有少量的菜。2、饭店:附近都不咋的,建议去打浦路那边。3、超市:门口有家得利,陆家浜路靠近南浦大桥有好又多,南车站路靠近陆家浜路有屈臣氏,斜土路靠近鲁班路有世纪联华。4、水果:附近的水果摊都没有好的。

(摘自搜房网“耀江花园业主论坛”发帖)



经历停牌风波和调控影响,耀江花园开发商下定了降价的决心 资料图



楼盘地址: 黄浦区西藏南路1739弄  
开发商: 上海耀江房地产开发有限公司  
总建筑面积: 13万m<sup>2</sup>(两期)  
容积率: 4  
绿化率: 30%  
产品形态: 9幢高层  
主力户型: 105-135m<sup>2</sup>两房

装修状况: 毛坯  
开盘时间: 2004年11月  
交房时间: 2006年12月  
网上已推住宅户数: 430套  
网上已售住宅户数: 266套  
网上住宅合同均价: 19215元/m<sup>2</sup>  
车位: 450个  
物业管理公司: 香港怡和高力物业  
物业管理费: 2.5元/m<sup>2</sup>/月

## 周边市场

### 老西门板块 新老楼盘各领风骚

本期介绍的耀江花园属于上海市中心黄浦区南部的老西门板块,具体指北至延安东路、南临陆家浜路的区域,也是近年来上海市中心面积最大、力度最强的旧城改造区域。而在旧城改造工作的推进下,老西门板块得到了迅速发展,目前已经成为黄浦区中高档楼盘的主要汇集地。

从新房市场来看,除耀江花园以外,老西门板块目前在售的楼盘主要是位于河南南路、复兴东路附近的复地雅园、士林苑和位于西藏南路的老西门新苑。复地雅园的地理位置较好,与豫园相邻且靠近在建的轨道交通10号线,目前在售的是少量低区的120平方米左右的精装修复式房,单价在17000-18000元/平方米;士林苑规模较大,目前在售的是面积在110-160平方米的两房和三房,均价为18000元/平方米;老西门新苑则位于板块内配套较为完善的方斜路一带,距离轨道交通8号线不远,但价格较高,目前在售的是190多平方米的精装修三房,均价25000元/平方米。

#### 老西门板块二手房成交案例

明日星城(陆家浜路667号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅2卫	107平方米	175万元	优装
3房2厅2卫	126平方米	200万元	优装
太阳都市花园(河南南路368号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房1厅1卫	96平方米	147万元	优装
2房2厅2卫	114平方米	170万元	优装
兴林公寓(大林路10号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅2卫	123平方米	160万元	优装
2房2厅1卫	110平方米	148万元	优装

(以上数据由汉宇地产提供)

## 鉴房报告

### 走势 尾盘促销拉低成交均价

耀江花园处于黄浦区南部的滨江地区,同时处于浦西世博规划区东面。小区总建筑面积13万平方米,由9栋26-34层的高层公寓楼组成。耀江花园共分两期开发,一期在2004年11月就已推出,二期“海上盛汇”则在2005年5月开盘,现在一、二期均已交房,也就是说,目前为现房销售。

作为世博会地区目前唯一在售的住宅项目,耀江花园显然占尽地利。该项目距黄浦江仅200米,头排临江高层到2010年时可尽揽浦江两岸世博盛景,同时届时也能享受到世博会带来的成熟配套,如建设中的地铁4号线、8号线站点距离该项目仅300米。

当然,优越的规划前景也令耀江花园价格不菲,目前均价在21000元/平方米。而从2006年10月和12月的两次推盘情况来看,耀江花园的市场表现不俗,被推出的8号楼和9号楼共

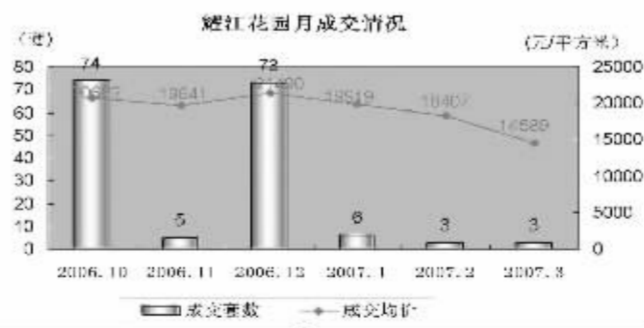
154套房源均在开盘当月就接近售罄,现在这2栋楼剩余房源只有5套。

就在本月,耀江花园推出二期“海上盛汇”的6号楼和7号楼,共214套房源。事实上,这2栋楼早在2005年5月就取得了预售许可证,但是由于当时遭受调控影响,开发商采取了暂时“封盘”的销售策略,直至近日才被“解冻”出售。也许是6号楼和7号楼不具有沿江景观优势,只有部分房源能看到黄浦江,所以目前这

2栋公寓楼的销售率不足40%。

而从价格走势上来看,耀江花园成交均价有逐渐走低的趋势。如图显示,2006年10月和12月有具备一线江景的8号楼和9号楼集中成交,所以均价较高。自2007年以来,成交均价开始走低,当然这不排除开发商让利促销的原因,如3月成交的3套公寓中有1套复式公寓成交均价仅10784元/平方米,拉低了整个月份的成交均价。

(世联地产 高盟)



### 投资 短期价已预支规划利好

影响房价最主要的因素之一就是项目所在的区位,随着2010年上海世博会即将召开,世博园将被打造成集历史文化博览、高档餐饮、休闲娱乐、商业购物于一体的“水上新天地”。而作为世博会区域唯一在售的商品住宅,加上具备绝佳的沿江景观,耀江花园的地段优势应该说是无法复制的。并且就算世博会结束以后,区域内的大量配套设施

仍将被继续使用,所以长期来看,耀江花园凭借所处地理位置的稀缺性以及配套设施的优越性,必然使得价格还有较大的增长空间。

但是,从短期来看,耀江花园在价格上已经预支了一部分规划利好,因为目前世博会还处于场馆建设阶段,整个地区还处于拆迁中,耀江花园周边基本为空地和低矮棚户区,生活配套

尚不完善,环境也较差。同时,相对浦西滨江板块其他的在售楼盘,耀江花园在价格上并不占有很大优势,如位于白渡路、中华路的上海滩花园,同样是滨江楼盘,全装修房的均价也不过20000元/平方米左右。所以,周边配套的有待完善和周边其他项目的竞争将使得耀江花园的价格在短期内难以走高。

(世联地产 高盟)

## 投资星级 ★★★

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

## 地产研究院

### 产品 全明设计 视野开阔

耀江花园总用地面积约2.9万平方米,总建筑面积约13万平方米。一期总建筑面积6.9万平方米,由2幢26层和2幢34层的高层组成;二期“海上盛汇”总建筑面积6.3万平方米,由5幢高层组成。

耀江花园的总体规划追求的是人与建筑、人与自然的和谐统一。如将南面的江景作为总体规划及单体设计的主题,空间布局上保证了小区中心的开阔性和沿江外围的流畅性,并且尽量争取更多的沿江立面,形成开阔的视觉通道,使得黄浦江及新外滩的景观能更多地被纳入到小区住户的视野中。

小区内部景观上则突出层次感与整体感,有中西结合的味道,如将欧式波浪草坪、梯田式草坪、英式草坪、叠水瀑布等景观以中国传统园林中丰富错落的手



法结合在一起,形成风格比较独特的内部景观庭院。

在建筑上,排布比较讲求轮廓丰富、高低错落。房型采用2梯3户或2梯4户的板式全明设计,超薄的形体使每户获得良好的通风采光,大开间的起居室和卧室设计,也实现了大角度观景的宽阔视野。

(5+1 Werkhart International 五合国际 万晔)

### 配套 受益世博 远景看好

处于浦西世博园区红线范围内的耀江花园无疑具备发展优势。由于处于上海未来的市政热点,因世博会举办而带来的国际交流中心、阳光水岸、国际游艇码头、文化博览中心、高档餐饮、休闲娱乐等生活配套,今后耀江花园都能够享受到。

据悉,耀江花园南面将建造上海市中心最大的绿地和滨江亲水平台,而北面步行距离10分钟内,将有地铁4号线和18号线的西藏南路站换乘,周边还有23、45、18和66等多条公交线路

的起点站,所以交通十分方便。

另外值得一提的是,耀江花园内部配备有智能化管理及保安系统,如每户预留两门直线电话、两路有线电视,每户配备一个智能信息箱、彩色可视对讲、远程自动抄表系统等。

当然,由于世博园区尚在建设,耀江花园要获得理想中的优美环境和成熟配套还有一段时间,目前这里的生活配套尚不完善,业主们需要耐心等待。

(5+1 Werkhart International 五合国际 万晔)