

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

转到 链接

上海之春公寓 小户型、大不易

【编者按】

日前,国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲在上海表示,我国包括上海在内的40个重点城市的现有住房套均建筑面积为113平方米,其中16个城市的套均建筑面积超过120平方米,所以供给结构问题相当迫切,大部分城市现有住房的套均面积过大,远远超过了普通住房90平方米的标准。的确,楼市结构调控依然任重道远,但在去年“70-90结构调控”政策出台之后,上海已经有不少楼盘开始“顺水行舟”,我们《上证·地产投资》就筛选出几个今年入市的小户型楼盘,与大家一品评。

□特约记者 陈敏

本期介绍的是刚在上月开盘、主打小户型的普陀区“上海之春公寓”。在开发商于市区推大户型以抬高楼盘身价的时候,同一地区内的小户型就显得极为可贵,上海之春公寓就是一个走市场喜好的典型。该楼盘自推出以来,一房小户型已经销售一空,地段、户型、总价三方面的优势证明市区小户型的确可有一番作为。不过,事实也证明,要想赢得购房者的青睐,小户型楼盘还需要在户型设计和品质提升等方面下多点工夫。

华师大后小楼盘

上海之春公寓位于普陀区曹杨板块的梅岭支路上,距离上海著名高校华东师范大学正门不到1000米。而该楼盘占地仅6600平方米,只有2幢建筑,东侧为一栋办公楼,西侧为一排小高层公寓楼。

虽然地处内环线外,但从实际距离来讲,上海之春公寓与周边居于内环线内的楼盘差异并不大。楼盘东面紧靠中山北路,隔开高架200米就是轻轨3号线金沙江路站,驾车出行和轨道交通都十分便利,可以说是最接近内环的内环外地段。而且沾了学校的光,周边应校而生的各类商业配套比较齐全。

也许正因为临近年轻人多的高校,上海之春公寓的不少房源便定位在年轻购房人,推出了上海市区内不多见的小户型。就在上月,上海之春公寓首次开盘,推出西侧小高层公寓楼的60套房源,主力户型为80-100平方米的两房两厅一卫和60-85平方米的一房一厅一卫或两房,均价则为13000元/平方米。

一房迅速脱销

由于总价范围在80万-155万元之间,基本在目前上海年轻购房人能够承受的区间内,加上户型紧凑,上海之春公寓实际的去化情况也证实了在高校附近推小户型的可行性。

从目前的销售数据来看,上海

之春公寓已经售出28套房源,其中60-85平方米的小户型已经全部售完。

据了解,上海之春公寓这次推出的一幢小高层公寓楼共分4列,中间两列为7层的多层,西侧一列高9层,东侧一列高11层,而一房的小户型均位于9层的小高层内。截至记者发稿时,该楼的14套房已经全部售完,剩余的全部是两房或者以上房源,主要集中在100平方米的两房和118平方米的三房,而97平方米的两房则去化速度居中。

市场人士分析,上海之春公寓一房能够一售而空的主要原因还是在于总价的优势。上海之春公寓开盘时,曹杨板块内并无很多在售新盘,唯一可参考的就是在金沙江路站东侧的尚诚国际,该楼盘均价在13000-14000元/平方米,与上海之春公寓差距不大,但不同之处在于尚诚国际的户型较大,因此总价范围拔高到114万-190万元,而上海之春公寓总价范围就低了许多,60平方米的一房总价更低至80万元左右,无论是自住还是作为投资,对于积蓄有限的年轻购房人都是适合的。

“小”不是万能的

不过,需要引起注意的是,虽然小户型已销售一空,但是上海之春公寓的其他户型销售情况并不十分顺利,毕竟目前该楼盘还有一半多的两房、三房没有售出。更何况上海之春公寓的房型本身偏紧凑,总价在区域内已经十分优惠,但在这种条件下,目前的去化速度对于处在成熟地段的楼盘来说并不理想。

而且,该楼盘在去年12月底至今年1月中旬间都传出过开盘消息,最后选在春节之后的3月开盘,应该说客户积累的时间不长,但是最后也没有出现十分热销的效果,究其原因,楼盘整体规划的不够合理可能是重要因素之一。

由于上海之春公寓靠近中山北路高架而且规模过小,所以居住者会受到一些噪音干扰。尤其重要

的是,该楼盘因占地小而几乎没有绿化,而且“弹丸之地”的另一侧还有一幢办公楼,建筑相隔距离又“有限”,办公楼无论是租是售,对于小区内住户的生活都是有较大影响的。另外在户型设计上,该楼盘的部分房源虽然小但显得不够方正,整体75%的得房率也不算很高。

自从去年政府出台“70-90结构调控”政策后,不少市场人士认为只要做小户型就一定能够迎来购房者的热捧。但是,从上海之春公寓的销售情况看,一味做小户型压低总价的楼盘并不一定就有好出路。目前上海楼市中各方面都较为令人满意的小户型似乎还没有出现过,看来开发商还必须在整体规划、楼盘定位、户型设计上好好做一番功课。

七嘴八舌

►这个地段的楼盘均价13000元/平方米实在太高,内环内的价格也只有13000元/平方米上下,比如新湖明珠城、尚诚国际。

►价格还算可以,不算高。

►噪音、灰尘太大,所以13000元/平方米的房价太高。

►靠近中山北路,乘车还是很方便。

►周围学校挺多,看来小孩上学可以不用愁了,请家教更方便了,华师大就在前面。

►怎么广告宣传中就没提到楼盘前方十米处的那幢商务楼呢?这个直接导致楼盘西部的一室和小两室终年无光照啊!

►这里的两房还不错,南北的房间真的是够通透,尤其我们看的那个97平方米的,售楼小姐居然建议客厅可以隔出来一个房间,那个阳台还是够大的,畅快畅快。价格还算好吧,谁让周边新房太少了。

(摘自焦点房地产网“上海之春公寓业主论坛”友发帖)

鉴房报告

以总价取胜 回报率尚可

目前,上海之春公寓的第一批房源的均价为13000元/平方米。由于这批房源基本为63-103平方米不等的一房和两房,只有少量115-118平方米的三房,因此总价不高,初步估算其房源总价范围在82万-155万元,具体价格会根据房源位置的不同有所差别。

由于普陀区曹杨板块在售新盘较少,可参考的周边楼盘有尚诚国际,均价在13000-14000元/平方米,地理位置等条件基本与上海之春公寓相似,但由于户型较大,总价范围在114万-190万元;另有逸流公寓二期,其位于尚诚国际隔壁,据悉将于下月开盘,估计销售均价在15000-16000元/平方米,因主力户型为90-140平方米,总价范围在135万-240万元。由此看来,上海之春公寓的13000元/平方米的均价,尤其是82万-155万元的总价,具有不小的竞争力。

而从投资角度分析,曹

杨板块的租赁市场一直比较活跃,主要需求来自在区域内工作的年轻白领,也有高校学生就近租房。曹杨板块的租金水平也差距较大,一般附近各大新村的老工房,户型较小的租金也就1000-1500元/月,而一些次新楼盘的房源租金就高一些,如附近上海春天、新湖明珠城等大盘,小户型租金约2500-3500元/月。

考虑到曹杨板块的生活配套比较成熟,以及上海之春公寓的户型紧凑,应该能获得区域内年轻白领租房者的关注。如果购买上海之春公寓的公寓用于出租投资,以户型居中的80平方米两房为例,单价按13000元/平方米计算,总价就是114万元,由于是毛坯房,按装修、配置10万元计算,房屋的总投资就是124万元。而租金按3000元/月的中间值计算,年租金收入为3.6万元,年度的租金回报率则为3.15%,算是区域新房市场中中等偏上的水平。

投资星级 ★★★

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

小贴士

避免小户型中的问题户型

□特约记者 一凡

小户型曾被认为是永恒的过渡性产品,无论房地产市场发展到什么阶段它都“如影随形”。同时,小户型往往因为其本身的局限性而让很多购房者拿捏不定。因此,在选购这类产品的时候,一定要把眼睛擦亮,以有效地避免买到其中的问题户型。

业内人士介绍,小户型对于开发商来说是最不愁卖的产品,也正因此,有些开发商不会花太多心思去合理布局。如小户型设计中容易出现的问题主要在于厨房、卫生间的格局。厨卫和卧室、客厅的位置关系是很重要的,应尽量避免进门见卫及厨房位于“上风上水”的设计。

此外,过道面积过大或不合理,分割不合理造成浪费,房间面积比例不当等也是小户型在房型设计方面容易出现的问题,如主

卧、客厅比例失调,卧室面积过大而挤占客厅面积等。最好是能够做到房型方正、南北通透、全明设计,同时紧凑实用、功能齐全、布局合理。

更需要警惕的是,有一些小户型产品可能根本不适合居住,它们之中有的是由烂尾楼“改头换面”而成,采光、通风条件较差;有的甚至全日照都不超过1小时,或者朝向过于单一;还有的则属于在大型住宅小区的开发过程中,所产生的低价值的附属产品。

此外,从装修的角度来看,小户型的整体格调则要显大气,要充分考虑其色调搭配、通风采光、功能布局,懂得在有限的空间内掌握尺寸。一些值得借鉴的做法是:厨房与卫生间之间用透明玻璃来取代隔墙;餐厅背面的墙面上配上镜子来增加亮度;使用顶灯和壁灯以及五金配件来增强色彩等。

上海之春公寓

楼盘地址:普陀区梅岭支路17号
开发商:上海恒瑞发展有限公司
投资商:上海春之声置业有限公司
总建筑面积:22450m²
容积率:2.7
绿化率:30%
产品形态:7层、9层、11层的小高层
主力户型:82-103m²两房

装修状况:毛坯
开盘时间:2007年3月10日
交房时间:2007年12月31日
网上已推住宅户数:60套
网上已售住宅户数:28套
网上住宅合同均价:12818元/m²
车位:92个
物业管理公司:威格斯物业顾问(上海)有限公司
物业管理费:2元/m²/月



本版制图 张大伟

地产研究院

产品 迷你小区 有利有弊

上海之春公寓占地面积仅6600平方米,是一个“迷你小区”,整个地块呈不规则形,一共由一栋办公楼和一幢公寓楼构成,两幢建筑一东一西排列,办公楼居东侧,靠近中山北路路口,公寓楼居西侧,处于梅岭支路靠内侧部分。

上海之春公寓首批推出的是4列公寓的60套房源。剪刀墙结构的多层、小高层电梯公寓,拥有多种房型。首批房源的主力户型为80-100平方米的两房两厅一卫和60-85平方米的两房一厅一卫及一房一厅一卫,得房率在75%左右。

倒是位于曹杨板块北面一点的长征板块房价更平实一些。长征板块由万景园、上海豪园、金色嘉年华、象源丽都、金沙雅苑和祥和名邸6个规模不等的楼盘组成,总量达90万平方米。2000年初动工后,还把曹杨中学、现代化长征体育中心等引入社区,并建设了普陀区规模最大的休闲

公寓、水岸豪庭等,均价在13000-16000元/平方米之间,显然在区域内偏高。曹杨板块虽然起步较晚,但目前规模已不亚于上海其他地区。板块内的代表楼盘有世纪同乐、上海春天、大华清水湾、新湖明珠城、中关村

绿地祥和花园。同时,近两年普陀区动迁量较大,大部分动迁居民通过购买区域内的二手房解决住房问题。曹杨新村、长风新村、师大新村等一批老式工房的二手房换手率一直保持高位稳定。除了售价较高的几个大盘外,曹杨板块的房价还是较能为中等收入家庭接受的。目前市场的主要需求集中在两房,面积在100平方米左右、总价在100万元左右的房子特别受欢迎。

另外,曹杨板块的租赁市场也很活跃,一些在附近工作

曹杨板块 普陀人气居住地

97m² 两房两厅

配套 背靠高校 地段成熟

上海之春公寓位于华东师范大学北侧,临近内环线,楼盘南面的梅岭支路是一条小马路,以曹杨五村等民居为主,东面是中山北路,整体区位较为繁华。出梅岭支路沿中山北路向南行200米可到中山北路金沙江路口,该路口为地区主干道交叉处,在该路口向南步行10分钟就是华师大,向东步行3分钟就是轨道交通3号、4号线金沙江路站,公交线路则有44、837、94、876、143等,应该说出行较为方便。

而由于与高校为邻,上海之春公寓周边生活配套设施也较为完善。华师大门口有好又多、华联大超市等,另外华师大后门的枣阳路上,有许多应校而生的小吃店和便利店。曹杨商圈、蓝溪路商业街也在小区附近,如果需要集中购物,也可搭轨道交通去中山公园商圈。周边主要大型配套则有南侧的长风公园、东侧的沪西工人文化宫等。

(上海乘星行行销服务机构)

的年轻白领都就近租房,2500-3500元/月的房源颇受欢迎。还因为板块里由有华东师范大学,学生租房需求一

金沙雅苑(二期)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	88.7平方米	96万元	装修
3房2厅	126平方米	132万元	装修
象源丽都			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	95平方米	94万元	装修
3房2厅	133平方米	125万元	毛坯
祥和名邸			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	116平方米	120万元	装修
3房2厅	139平方米	145万元	装修

(以上数据由信义房屋提供)