

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

达安河畔雅苑 市中心小户型难逃设计瓶颈?

□特约记者 陈歆

在国家“70-90结构调控政策”出台之后,上海市中心楼盘中也有不少“一反常态”地做起小户型,位于静安区苏州河南侧的达安河畔雅苑便是一例。然而,虽说市中心的小户型住宅是稀缺资源,但达安河畔雅苑并没有因此被广泛认可,市中心高端楼盘走小

户型之路怎样才可行,也成为时下不少开发商需要静心思考的问题。

客户:定位自由职业者

达安河畔雅苑又名“静安自由地带”,地处静安区苏州河沿岸,北临苏州河南岸,向东500米左右便是成都北路,距人民广场、静安寺的车程均在10分钟以内。与上海不少市中心楼盘一样,达安河畔雅苑的规模有限,占地5000平方米左右,仅有一幢16层的小高层,总建筑面积约16700平方米,为办公、商业、住宅一体的建筑。

可能是与创意园区“同乐坊”相近的地理位置,达安河畔雅苑也被定位于面向自由职业者,取名自由地带想必也有讨巧成分。今年年初,达安河畔雅苑开盘推出了9-16层的住宅房源,主力户型为建筑面积约84平方米的复式带装修小户型。这种设计显然也是紧盯自由职业者,因为9平方米的上层卧室以及7平方米的工作书房,对于一个家庭来说空间实在过于狭窄。达安河畔雅苑的均价为20000元/平方米,因为户型不大,所以总价在170万元以

内,这一价格比起周边普遍200万元一套两房的价格来说,优势还是比较明显的。

销售:场面有些寡淡

虽然达安河畔雅苑走出小户型路线,还开出区域低价,但该楼盘的销售速度与开发商打出的这些颇费心思的卖点似乎并不匹配。上海官方的“网上房地产”显示,达安河畔雅苑销售至今,本身就不多的61套住宅依旧剩余36套,销售比例仅为41%,但参考总量就很难说乐观了。在2月,达安河畔雅苑仅售出5套,3、4两月的销量也未因楼市回暖而涨,依旧在10套、11套徘徊,可见市中心、小户型、低总价并没有有力拉升达安河畔雅苑的销量。

市场人士也认为,在静安北部板块住宅供应十分稀少的情况下,新盘销售如此冷清倒是有些奇怪。相比之下,同样位于静安区与普陀区交界处的“静安苏堤春晓”,其装修均价定在18000元/平方米,房型设计也偏大,但是整体规划完善,户型设计多样,销售情况在同时期反而要好于达

安河畔雅苑。

设计:存在不少瓶颈

有分析认为,达安河畔雅苑去化不快主要受制于其规划和配套。虽然地处市中心,但是达安河畔雅苑所靠的安远路上老旧房屋居多,不利于楼盘整体品质的提升,致使楼盘档次会受到一定影响。而且安远路、苏州河路交界处交通不便,达安河畔雅苑沿路公交车十分稀少,就连出租车来往也不是十分频繁。

另外还有楼盘规划的因素,商住两用的设计使得购房者对于居住环境也有些微辞。因为户型设计所定位的方向过于明显,缺乏多样性与选择余地,致使潜在的周边改善型购房者纵然有心选择也没有可能出手。加上楼盘占地极其有限,周边并无空地建造绿化,唯一可以提及的只有沿苏州河岸18000平方米W形绿化带,但这也只是借公共绿化的东风而已。所以,定位于自由职业者的住宅没能够在细节上让置业者满意,成为达安河畔雅苑的一大缺陷。



蒋玉磊 制图



达安河畔雅苑

楼盘地址:静安区安远路1号
开发商:上海达安企业发展有限公司
总建筑面积:16700平方米
容积率:3.1
绿化率:36%
产品形态:16层小高层
主力户型:84平方米复式两房
装修状况:精装修

开盘时间:2007年2月
交房时间:2007年4月
网上已推住宅户数:61套
网上已售住宅户数:25套
网上住宅合同均价:19243元/平方米
车位:地上207个,地下222个
物业管理公司:达安物业管理有限公司
物业管理费:2.2元/平方米/月

小贴士

小户型设计要走出误区

从去年6月至今,“90平方米以下小户型占70%以上”的结构调控政策已实行近一年了,各地政府、房地产开发企业从开始的难理解到现在的遵照执行,但只是简单地将其看作是户型面积大小的变化是不够的,其实这也是一种生活方式的改变。

对开发商来说,需要走出单一的户型误区,从用地规划做起,精心设计小户型。目前看来,

有两种较为妥当的做法。一是在客户群体还不明确的情况下,开发商可以设计出一种标准的房子,采用无梁楼板技术,同层横向排水,房间中无管线等,这样可根据购房者的需求隔成一房、两房或三房,以不变应万变。

二是在客户定位很明确的情况下,就要做标准化、精细化的产品。如套型面积为90平方米的房子,功能布置上可设计为两房

或三小房,避免房型的怪异化,使各房间在面积有限的前提下获得最大的空间感,更紧凑实用。

此外,提高产品质量,注重环保节能和舒适度,丰富社区景观,重视物业管理等,也是开发商提升小户型产品的内在品质所必须考虑的方面。

(5+1 Werkhart International 五合国际项目总监 尧建刚)

◆地产研究院

产品 规划新意不多

达安河畔雅苑位于静安区安远路1号,东临苏州河,南临甸容路,西临安远路。其中西苏州河路为景观绿化大道,紧邻吴淞江。项目地块呈菱形,是集商务办公、居住以及商业功能为一体的小高层建筑,7层以下为商业、办公,7-16层为住宅。

达安河畔雅苑首批推出的房源是7-16层的住宅部分,共61套,总建筑面积在5500平方米左右。事实上,达安河畔雅苑共有78套住宅,7-14层为68套复式装修房,主力户型为建筑面积约84平方米的两房,而15、16层则为平层公寓。

从整体房型来看,除了84-101平方米的复式两房,达安河畔雅苑还设计有47-67平方米的一房、



约84m² 复式2房

108-157平方米的三房、184-195平方米的四房,房型还比较方正。但从整体规划来看,开发商除了在高层顶部布置绿化,沿苏州河做退台处理及加大顶层北向景观露台“稀释”缺点外,小区设计并无其他特别之处。

(上海乘星行行销服务机构)

配套 交通不算便利

由于占地面积有限,达安河畔雅苑本身并无相应的社区配套和规划。

从现实情况看,处于内环线以内的达安河畔雅苑附近虽然没有太大的卖场,但联华、华联等超市离楼盘只有10分钟的步行路程,小的便利店也遍布周边,日常生活还是比较方便的。像学校、医院和休闲等配套则主要依赖静安北部板块现有的资源,毕

竟居住在市中心,就学、就医等基础配套还是不用发愁的。

但需要指出的是,达安河畔雅苑属于市中心少有的公共交通不便利地区,楼盘附近没有公交车站,出行不便,相对最近的19、54、76、206路,还有地铁1号线汉中路站等,都要走挺长的一段路。

(上海乘星行行销服务机构)

◆鉴房报告

一、二手房价格坚挺

长短期投资应有回报

达安河畔雅苑位于上海江宁路板块,处于静安区与普陀区交界处,毗邻苏州河岸。小区总建筑面积约16700平方米,为一幢16层的商、办、住综合楼。今年2月24日开盘,推出7-16层共61套公寓,建筑面积共5521.82平方米,户型面积集中在85-110平方米,还有少量50平方米以下及近200平方米。其中,7-14层为全装修复式房,15、16层为平层公寓。开盘均价20000元/平方米,实现成交均价19266元/平方米,3个月完成41.7%的销售率。

截至今年4月,江宁路板块住宅可售面积8.62万平方米,当月板块内住宅成交1.15万平方米,均价达22264元/平方米。而今年以来,江宁路板块共推出1.63万平方米商品住宅,同时成交量达2.7万平方米,可见市场出现供不应求的态势。

从达安河畔雅苑的地理位置来看,优越性毋庸置疑,步行20分钟可达南京西路梅泰恒商圈,苏州河又从前门前流过,更可享受苏州河沿岸18000平方米W型的绿化景观带。同时从城市发展看,静安区作为上海重要的中心城区之一,可供开发



资料图

建设的土地日益减少,繁华地段的住宅也愈显稀有,所以说地段优势成为达安河畔雅苑无可动摇的竞争力。

静安区一直是上海中心城区楼市供应量和成交量最小的区域之一,而其一手房价格的定位还是比较合理的,对区域楼市稳定也起到较大作用,片区市场认可度较高,并且二手房价格也很坚挺。同时,静安区按照“一轴两翼、南留北改”的发展规划,以南京路为黄金主轴向两边发展,南块历史建筑较多,以保留为主,北块则以改造为主,但可开发土地也越

来越少,而随着改造力度加强,周边环境得到完善,区域价值可望得到进一步提升。

另从价格来看,江宁路板块的一手房报价一般近23000元/平方米,所以达安河畔雅苑价格相较周边项目具有较强的竞争力,并且小户型产品也能在豪宅林立的江宁路板块形成差异化竞争。并且鉴于目前静安区二手房市场活跃,在供应较少而需求较大的情况下,相信购买后转租或转卖还是能取得不错的投资回报的。

(世联地产分析师 吴妍)

投资星级 ★★★

► 交通配套:一般
► 生活配套:良好

► 投资收益率:良好
► 楼盘性价比:一般

◆周边市场

江宁路板块 北静安潜力股

本期介绍的达安河畔雅苑属于上海市中心静安区北部的江宁路板块。静安区以万航渡路、新闻路、胶州路为界,分为北静安与南静安。随着静安区南部板块的成熟,房地产市场热点逐渐向北部板块转移,江宁路板块即位于胶州路以东、新闻路以北区域的北静安。北静安依托南京西路主干道,配套比较成熟,特别是昌平路沿线环境幽雅、交通便利,为楼盘价格提供有力支撑,板块价格有一定上升空间。

回归静安是很多老静安人特有的置业情结,也是自住型需求的一个表现。从北静安的情况看,其夹在南京西路、静安寺、曹家渡三大商圈中间,而限于土地资源紧缺,住宅开发量比较少,但楼盘品质都较高,虽

然价格不菲,但升值潜力不小。2005年板块均价在15000元/平方米左右,2006年升至17000元/平方米左右,至今已达20000元/平方米左右。从达安河畔雅苑来看,地理位置属于上海市中心少有的闹中取静的区域,同时定位小户型,装修均价约20000元/平方米,总价在170万元以内,这在整个区域内已属于低价。

而在二手房方面,从信义门店近期的成交情况看,需求主要集中在两房和小三房这两类房型上,买家多为40岁以下的青年人,以自住为主,也有部分投资者,总体上市场需求量支撑稳定。另外,二手次新房成交主要集中在昌平路、万航渡路、武宁南路、陕西北路、长寿路南侧等区域。

(信义房屋分析师 朱平平)

周边二手房挂牌情况参考

世纪之门(江宁路1415弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	110.41平方米	132万元	装修
2室2厅	81.3平方米	108万元	装修
静安阳光名都(安远路777号)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	120平方米	213万元	装修
2房2厅	96平方米	170万元	装修
玉佛城(江宁路1000号)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	139平方米	165万元	装修
1房1厅	77平方米	105万元	装修

(上述数据由信义房屋提供)