

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

凯欣豪园 地铁口小户型的“最后疯狂”

□特约记者 一凡

“不疯魔、不成活”，曾一度被温州炒房团疯狂追捧的“凯欣豪园”近期放出最后一批房源，且继续呈现快速去化形势。小户型、地铁口、中山公园旁……诸多噱头造就了凯欣豪园每平方米2万元以上的高价始终不见回落，本期就让我们共同关注这个投资型楼盘的“最后谢幕”。

公园旁推稀缺户型

凯欣豪园位于中山公园商业中心区域，小区地块在凯旋路以东、长宁路以南、安化路以北，总体规划上呈围合式布局；占地3.6万平方米，总建筑面积16.6万平方米，由13栋18-33层的高层公寓楼组成，西面汇川路还设计了休闲商业街；以2004年4月为临界点，分前后两期开发。

凯欣豪园在2004年4月开盘，自那时起中山公园周边的新盘开发量就一直不多，尤其是小户型稀缺，所以凯欣豪园入市伊始立刻引起温州炒房团的高度关注。地铁房、公园房的概念让不少投资者趋之若鹜，一度引起排队买房的现象。

可以说，凯欣豪园见证了上海楼市调控前最后的疯狂。2004年正值上海楼市“高峰”，凯欣豪园的房价也从19000元/平方米很快升至22000元/平方米，并且至今居高不下。但也有些人认为凯欣豪园存在价格虚高的情况，原因是当时投资者大量进场，房价曾一度被抬至27000元/平方米，而几乎位于同一位置的城宁花园开盘价格为16000元/平方米，两个楼盘的价格差距居然如此之大。

尾房销售迅速

根据上海“网上房地产”的统计，今年4月，凯欣豪园推出最后一批房源，均为小户型，22000元/平方米的均价相比从前还略有降低，促使去化迅速。该楼盘从2004年4月开盘至今推出604套住宅，目前仅剩10套左右在售。

2004年6月，凯欣豪园推出T4、T5两幢楼，位置靠近汇川路、长宁路，可观中山公园。这批房源基本以120平方米的两房为主，T4、T5楼中的23层以上还有14套的精品房源，特点是带有一个面积达60平方米的“空中花园”而且是复式，面积在260-270平方米。2005年3月，凯欣豪园再次推出一批40-90平方米的小户型，约300套，开盘即售罄。2005年4月，凯欣豪园又推出一批同类型的房源，约317套，同样销售火爆。

市场人士普遍认为，凯欣豪园热销主要是因为中山公园板块房源紧缺，但市场需求又较大。并且，中山公园板块小户型一直稀缺，加上有3条轨道交通在凯欣豪园门前交汇，还有中山公园商圈逐步成型，在诸多利好消息的促使下，凯欣豪园的优势也愈加明显。

投资者带来负面影响

不过，由于前期投资客疯狂，凯欣豪园也有诸多问题出现，如入住率低、包租客多、业主层混乱都给该楼盘的品质带来了负面影响。

“房东在欧洲，要我帮他打理房子。”凯欣豪园的包租客屡见不鲜。所谓的包租客是指以较低的“批发价”租金“吃进”房源，经过适当“包装”后分租，一般就是把住房空间分割，多住人

多捞租金，最后赚取与房东所谈租金间的差价利润。

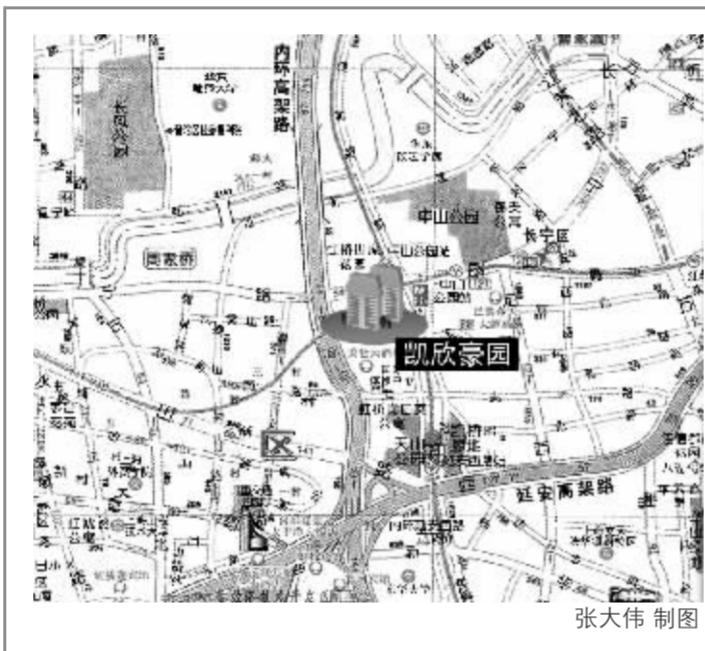
记者就发现不少这样的情况，真正的房东在温州，包租客做二房东，凯欣豪园一套60平方米的两房被包租客硬生生地隔成3间房，10平方米的空间能租到1600-2000元一个月。这样的房子，一般都有3个电表、3个水表。“这房子都是我们自己装修隔断的，房东没有时间打理，我们就为他们来经营。”包租客李先生说温州炒房人只管收租，一年都难露面。

另外，据悉凯欣豪园在销售时也出现过不少“猫腻”。如周边中介混入售楼处，向购房人兜售他们预先“吃进”的房源甚至购房排队号。“交10万元帮你弄到顶层花园房。”“交2万元意向金帮你弄到T5、T7楼中间层的小户型。”“房托”时常会在售楼处如

此兜售。

还有人向记者指出凯欣豪园在规划设计上的缺陷。“整个社区并非正南正北朝向，目前在售的T6楼就位于西北方向，夏天朝西晒，冬天则难见阳光。而且T6楼正好位于T5和T7楼之间，看似‘嵌进去’的T6楼两端都被T5、T7楼遮挡了，造成采光和通风方面的问题。另从房型来看，部分房源也存在南北通透、户型不规整、卫生间安排不合理等问题。”

“也许因为投资方是香港人，所以在房型设计上没有考虑合理，四季温暖的香港和四季分明的上海是有区别的，开发商还没有注意到上海人对朝向的重视。”有人这样认为，“再加上投资者多所带来的入住群体混乱等情况，导致凯欣豪园并不完全像个‘家园’。”



张大伟 制图



蒋玉磊 制图

凯欣豪园

楼盘地址:长宁区汇川路88号
开发商:上海伟怡房地产发展有限公司
总建筑面积:16.6万平方米
容积率:4.6 绿化率:40%
产品形态:13栋18-33层高层
主力户型:40-90平方米小户型
装修状况:精装修
开盘时间:2004年4月
交房时间:现房
网上已推住宅户数:603套
网上已售住宅户数:594套
网上住宅均价:21228元/平方米
车位:500个
物业管理公司:上海香港广场物业管理有限公司
物业管理费:3.5元/平方米/月

七嘴八舌

- ▶ 楼盘地段不错，小区规划和周边情况也较好。
- ▶ 我感觉地段还好，只是价格太贵，一般的工薪阶层绝对住不起。
- ▶ 物业和开发商的办事效率极低，新房交房一年，地下车库脏乱不堪、臭气熏天，希望要买的客户谨慎。
- ▶ 这里的二手房在17000-23000元/平方米，根据户型不同而价格不同。T6楼是清盘房，个人认为单价20000元/平方米不值，T1-T5楼还是不错的。
- ▶ 楼盘还好，物业需要改善。（摘自搜狐焦点房地产网“凯欣豪园业主论坛”网友发帖）

◆ 地产研究院

产品 围合式布局显特色

凯欣豪园占地3.6万平方米，总建筑面积16.6万平方米，由13栋18-33层的高层公寓楼组成，分两期开发，建筑布局为围合式，同时规划有1.5万平方米的中央花园和景观绿化。



约55平方米一房

在总体规划上，凯欣豪园追求展现的是一种人性围合式布局，其设计理念比较新颖，力求表现小区生态化、健康型的文化居家环境，目标是将“无生命”的建筑材料和“有生命”的生态环境有机地结合起来，创造一个具有高层次设计定位、高品位豪华气质、高标准生活空间的酒店式生活社区。

应该说，人性围合式建筑规划有效地解决了以往住宅兵营式布局所造成的

光照不足、通风不足、集中绿化率低等负面影响，项目还融入一些人性化的建筑设计理念，如实现了人车分流、系统化的交通流程。

（上海乘星行行销服务机构）

配套 生活远景规划看好

位于汇川路、长宁路的凯欣豪园紧靠中山公园，是中山公园商圈内的重要组成部分之一。而中山公园板块为长宁区城市改造和经济发展的重点区域，其目标是打造成类似徐家汇的商业中心，目前已建成一大批商业和商务楼，香港新世界百货、巴黎春天大酒店、兆丰广场等，未来发展潜力较大，这使得凯欣豪园随着商圈的建设也具有较大的升值潜力。

从交通配套来看，凯欣豪园出门即有地铁2号线和轻轨3号线，公交线路

也不少，或是私家车出行也相当方便。从商业配套来看，凯欣豪园周边商业、卖场林立，步行5分钟的范围之内有各种餐馆、便利店。步行至长宁区区政府也不过一二十分钟的路程，长宁区工商局等部门也都近在咫尺。

但是，凯欣豪园虽然距长宁路较近，可仍然有一小段距离，这影响了其商业价值的进一步提升。同时，作为住宅而言，由于地处闹市，噪音等污染对居住的舒适性影响较大。（上海乘星行行销服务机构）

◆ 鉴房报告

市场需求蓄势待发

投资回报有利可图

位于中山公园商圈中心区域的凯欣豪园见证了上海房地产市场调控前最后的疯狂。凯欣豪园分二期开发，自2004年4月第一次面市，后面又陆续推出过3次房源，都是一房难求的状况，目前该楼盘的销售率达到99%。在2005年一季度，凯欣豪园的售价就已接近22000元/平方米，超过中山公园板块住宅17000元/平方米的均价近30%。

从区位看，凯欣豪园所属的中山公园板块是长宁区“金三角圈”核心坐标。在那里，地铁与轻轨、地面公交与“空中走廊”已构成多重交通体系；巴黎春天、新宁购物中心、龙之梦等商场相继落成；上海多媒体产业园落户；中山公园广阔的休闲绿地使该板块的绿化覆盖率居上海中心城区之首……这些优势都为中山公园板块奠定了上海楼市中的地位。随着市政建设升级，如地铁2号线延伸至西郊板块、4号线也已贯通，中山公园板块的通达性进一步提高，辐射面扩大到徐汇、卢湾等中心商务区，同时也推升了板块的发展潜力。

目前中山公园板块的房



价仍呈稳步上升态势。由于上海中心区域可供开发土地有限，目前中山公园板块内在售住宅楼盘只有10个，且大部分在2004年下半年至2005年上半年就已入市，所以目前皆处于尾盘状态，可售量仅约60套，总规模约7500平方米，可见这里的市场出现了近2年的“空档期”。而与市场行情呈现明显反差的是，中山公园板块存在大量潜在客户，推盘必将引来新一轮抢购高潮，推高楼盘价格。

凯欣豪园以小户型为主，已推出的房源中，超过70%为90平方米以下的小户

型。事实上，凯欣豪园在区域二手房市场相当活跃，其中小户型受欢迎程度尤甚。如一套125平方米的两房售价为22240元/平方米，而55平方米左右的一房则达到25700元/平方米。同时，凯欣豪园也是租赁市场内的主力楼盘，如一套36平方米左右的一房租金达4500元/月，按目前市价买入约为92万元左右，年投资回报率则达5.8%；另如一套132平方米的三房租金为15000元/月，买入价为293万元左右，年投资回报率约6.1%。（世联地产分析师 吴妍）

投资星级 ★★★★★

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

◆ 周边市场

中山公园板块 二手房市场“独大”

本期介绍的楼盘凯欣豪园属于长宁区中山公园板块。中山公园板块东至华阳路、安西路，南抵武夷路，西到凯旋路和中山路内环线，北靠万航渡路，属于长宁路沿线东段。轨道交通2号线、3号线和4号线在此交汇，中山西路高架、延安路高架也近在咫尺，交通非常便利。几大购物中心的相继落成，中山公园广阔的休闲绿地，都使该板块的区位优势日趋明显。

信义房产中山公园店店长张艳红介绍，闹中取静的环境、整体有序的规划及稳中有升的房价，使中山公园板块兼商务、休闲娱乐、文化和居住功能为一体，宜商宜居的形象日益清晰。未来很具发展潜力，投资环境引人关注，对商品住宅而言，自住或投资都是不错的选择。

在一手房方面，中山公园板块可供开发的土地已经不多，而从目前的楼盘供应量来看，一手房的供应也十分有限，目前板块内有住宅在售的只有凯欣豪园等10个

楼盘，且所剩房源都已经很少。新盘供应量有限，需求却络绎不绝，因此预期价格在后市还会有一定上扬的空间。

相比一手房市场，由于中山公园板块开发时间较早，因此二手房房源充足，可供选择的次新房、老公房较多。根据信义房产门店的统计，目前中山公园板块5年内房龄的二手房均价一般在15000-17000元/平方米左右，5年以上房龄的一般在10000-12500元/平方米左右。销售情况较好的房源一般为90-140平方米，总价在130万至250万元之间。

另外，在租赁市场上，交通枢纽的地位和配套设施的完善使中山公园板块吸引了众多租客，板块内高档楼盘和老工房“共存”的情况也迎合了不同租客的需要。一般老工房两房的租金在2000-3000元/月，而高档楼盘如凯欣豪园一室一厅的租金在4000元/月左右，两房两厅的租金在7000元/月左右。（信义房屋分析师 朱平平）

周边二手房挂牌情况参考

天诚花园(武夷路416弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	109平方米	152万元	装修
2房2厅	96平方米	130万元	装修
富都花园(宣化路299弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房1厅	86平方米	120万元	装修
3房1厅	154平方米	202万元	装修
鸿凯湾绿苑(安西路500弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	138平方米	238万元	装修
3房2厅	129平方米	205万元	装修

（上述数据由信义房屋提供）