

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

# 徐汇锦梅苑

## “轨道房”有些言过其实

□特约记者 陈歆

在快节奏的上海,轨道交通已成为许多购房者追求的“地段”要素之一。对购房者来说,安家在轨道交通旁,不仅意味着交通便捷,也意味着生活成本不会太高。而对开发商来说,轨道交通概念也是宣传的一大手段。在这个市场需求依然在释放的6月,《上海证券报·地产投资》就带大家去看一些自称为“轨道房”或者“准轨道房”的楼盘。

需要指出的是,如今开发商的销售策略总有夸大之嫌,忽略短处突出长处吸引消费者已成为“自然现象”,本期介绍的“徐汇锦梅苑”的“轨道房”概念便令人起疑。

### 讨巧中环线

徐汇锦梅苑位于凌云路、上中西路口,北面紧贴正在建设中的上中西路中环线,西面是凌云路、南临罗秀路,东面是龙州路。虽然沿着“徐汇”头衔,但与徐汇区中心地段徐家汇还相差较远。对外称中环线地段的徐汇锦梅苑也有淡化区位优势之嫌,楼盘的真正落点已出中环线,位于徐汇区西南部中外环线间的梅陇地区。梅陇地区商品住宅总供应有限,附近多是建于上个世纪八九十年代的老工房,本地购房者往往看徐汇中心区域价高难下,为改善居住条件就近选择梅陇地区新房的不在少数,徐汇锦梅苑当属选择之一。

“徐汇加中环”单独拆开看,还是为徐汇锦梅苑招揽来不少看房者。但就有看房者指出,徐汇锦梅苑所在的徐汇中环线北比区的虹口中环线地区靠近市中心,也不像杨浦中环线周边有个新江湾城撑门面,反倒是接近外环的闵行莘庄,所以所谓的地理位置优势有点打折扣。而且整个小区规划无甚特色,块呈四边形,由3栋24层高层和1栋16层小高层组成,总户数420户,没有沿街商铺和会所等配套,只有小规模集中

绿地和100多个地下车位。

### 价格三级跳

在地区楼盘同质化严重的情况下,恐怕惟有靠价格战才能脱颖而出。徐汇锦梅苑就是如此,楼盘售价由最初的远远低于周边在售新房一路涨至与周边新房的万元单价相当。

徐汇锦梅苑于去年12月29日至今年5月10日共开盘3次,分别推出96套、93套和158套房源。上海网上房地产业的交易记录显示,前两批房源已经全部售完,价格也是低开高走,由最初的8600元/平方米涨到第二次销售时的9100元/平方米,而最新一批房源报价已近万元,5个月内房价每平方米就涨了1500元,涨幅超过17%。

不过,总归是低价销售有销路,而提价之后销量便受影响。前期比较明显的价格优势让区域购房者趋之若鹜,徐汇锦梅苑前两批房源都在两周内销售一空。但提价后的销售速度就有所减缓,截至记者发稿,最新一批的158套房源只售出50套不到。据悉案场经理当时反映开盘当天就订掉42套,如果这一情况属实,可见提价后销售速度明显放慢。

市场人士分析,提价所造成的这一结果,根本原因不光是单价抬高,还在于总价上升较大。徐汇锦梅苑的户型以94平方米-113平方米的两房两厅和124平方米的三房两厅为主力。如果以改善型购房者偏好的三房为例,总价范围就由原来的106万元上升到120万元以上,十几万元的总价差异自是影响购房者决策,使得徐汇锦梅苑的市场竞争力有所下降。

### 轨道楼盘有点偏

既然本期谈的是轨道楼盘,最后还是得回来说说徐汇锦梅苑的位置。前面已经提到,中环概念已让徐汇锦梅苑显得有些尴尬,而再从交通来看,其所称的靠近轨道交通也有点言过其实。虽然从地图上看,梅陇地

区距离地铁上海南站或是锦江乐园站不算太远,但是结合实际交通情况,从徐汇锦梅苑到上海南站或锦江乐园站乘坐轨道交通,都要先乘车或步行20分钟左右。

此外,实地看房的人印象深刻的莫过于横在小区前的中环线。徐汇锦梅苑的4栋建筑自东向西大致呈扁Z字排列,所有高层住宅几乎和上中西路中环线贴近平行。另有高压线横在楼前,辐射、噪音等各种问题都会影响购房者判断。

纵观楼市宏观调控以来,开发商为吸引购房者也算煞费苦心,营造种种概念吸引看客,离地铁两站路可说是“轨道房”,有些许绿化可称为“花园”,如何夸大似乎都不为过。但越来越理性的购房者并不吃这一套,除了房价这过硬的因素外,几乎不为所动。

徐汇锦梅苑离地铁不远,又有中环穿过,到过实地的看房者都不会不知道这些缺憾。其之所以热销,是因为之前的低价,而目前销售滞缓,也是因为价格。价格面前一切都显得苍白,毕竟如今的开发商在小区规划和产品设计方面缺乏特色以及人性化设计,也无法说出与竞争者的差别,除了价格战,还剩下什么?如果只有这一条路,那也是对好景难长。

## 徐汇锦梅苑

楼盘地址:徐汇区凌云路100号  
开发商:上海市工业系统房地产联合总公司  
总建筑面积:6万平方米  
容积率:2.1  
绿化率:35.9%  
产品形态:3幢24层高层、1幢16层小高层  
主力户型:94.77-113.97平方米两房  
装修状况:毛坯  
开盘时间:2006年12月  
交房时间:2008年3月  
网上已推住宅户数:343套  
网上已售住宅户数:233套  
网上住宅合同均价:8934元/平方米  
物业管理公司:工联物业  
物业管理费:1.53元/平方米/月



### ◆地产研究院

## 产品 房型可选择面不大

徐汇锦梅苑地块呈四边形,小区内建筑自东向西大致呈扁Z字型排列,由3栋24层高层住宅和1栋16层小高层住宅组成,前后各2栋,每栋建筑1个单元,为2梯4户。

小区规划总户数420户,今年5月10日最新一期推出的是最东面的一栋小高层,共有96户,以建筑面积94-120平方米的两房和123-135平方米的三房为主。

从售楼处提供的楼书上看,徐汇锦梅苑规划设计的房型不多,只有6种,均为南北通透,全明设计,房率也较高。在这些房型中,开发商于在建的楼层中间准备了2



约94平方米两房

套样板房给客户参观,一套是两房,另一套是三房,装修风格一套是现代式,一套是古典式。

而在建筑设计方面,徐汇锦梅苑也是风格明快、立面简洁,不足之处是附近高压线较密,还靠近高架。

(五合国际)

## 配套 生活全靠周边设施

由于整个小区规模不大,徐汇锦梅苑内部规划的配套设施也比较简单,只有一块中心绿地和百余个地下车位,无沿街商铺,更没有会所。由此看来,今后业主的日常生活所需都得依靠楼盘附近的配套设施来满足。

所幸的是,徐汇锦梅苑所处的梅陇地区是个生活居住区。从交通来看,徐汇锦梅苑附近有50、56、111、131、703、755等公交线路;到上海南站约2站路,到地铁1号线锦江乐园站步行约20分钟左右;小区北面即为建设中的中环线,建成后驱车从中环线经虹梅南路和梅陇立交就可上沪闵路高架至徐家汇。

(五合国际)

由于徐汇锦梅苑靠近上海南站、锦江乐园,所以周边生活配套也比较齐全,小区不远处上中西路上有好几家超市,凌云路上有两个小菜场及众多餐馆,还有银行、邮局、梅陇文化馆等。教育配套有上海交通大学技术学院、上海体育运动技术学院、华东理工大学、上海市经济管理干部学院、上海市卫生学校、上海市邮电学校、上海新桥学院;中小学有上海中学、长桥中学、徐汇职业高级中学、实验中学等。医疗配套则有五官科医院、海工医院。总之,区域内的各项配套能满足百姓基本生活需求。

### ◆鉴房报告

## 区域租赁市场活跃带来投资空间

徐汇锦梅苑是传统板式户型,虽然不是南北通透,但客厅和两个卧室均朝南,厨房卫生间全明,采光充足。距离该盘最近的轨道交通为地铁1号线锦江乐园站,不过步行距离仍稍远。目前由于中环线建设以及小区的南面老工房短期内不太会拆迁,未来小区周边的居住环境还有待改善。

在徐汇锦梅苑建设工程现场,可以看到,小区规划的4幢楼房全部结构封顶,正在做外立面,靠近正在建设的中环线的3幢高层,楼房上半部的脚手架和围

### ◆周边市场

## 徐汇梅陇 次新房较为吃香

□本报记者 李和裕

从地理位置上看,本期介绍的楼盘徐汇锦梅苑属于徐汇区西南角的长桥板块,而在市场销售中,也时常将其归于北部的南站板块。事实上,锦梅苑的规划地块为梅陇二期D块北区,梅陇十村19号,所以,不如我们把范围缩小,来看看徐汇南部的这个生活小区——梅陇地区的情况。

房产之窗网的分析介绍说,梅陇地区东临上海植物园,北靠上海南站、锦江乐园,南边有上海小学和上海中学,中心地带带有华东理工大学、交通大学分校。交通方面,地铁1号线、轻轨3号线在附近,周边还有多条公交线路,到徐家汇、静安寺等商圈比较方便。梅陇周边的次新楼盘相对

网已经拆除掉,米黄色的外立面清晰可见。不过外立面用的是涂料,而非面砖。据了解,到明年3月31日,该小区将全部交房。如果现在买房,还得等10个月才能拿房;如果买明年推出的最后一批房源,短时间就可以收房。

从区位来看,徐汇锦梅苑属于梅陇地区,目前该区域内除了锦梅苑项目再没有其它在售新盘,靠得最近的在售新盘是罗秀路上的华馨公寓,再远一些有中海瀛台、徐汇新城、徐汇臻园和徐汇新干线等楼盘。它们的销售价格除中海瀛台外,都在每平方

米万元左右,与徐汇锦梅苑目前所推的新房源价格持平。

同时,在徐汇锦梅苑附近多是建于上个世纪八九十年代的老工房,附近的中介挂牌显示,一套1989年竣工的47.2平方米的两室户的报价达到40.95万元,也就是单价约8675元/平方米,与徐汇锦梅苑去年首次推出的房源价格差不多。这样看来,徐汇锦梅苑的房价在5个月内涨17.64%也属正常。

从投资角度考虑,梅陇地区的二手房交易情况一向比较活跃,特别是梅陇新村的老工房租

赁市场。一方面,南面植物园板块高校众多,华东理工大学、上海交通大学(上中路校区)等名校的学生是当地二手房租赁市场最稳定的客源,而在徐家汇甚至松江地区工作的不少白领人士也为当地成熟的配套所吸引,

在此租住或置业;同时,北面上海南站板块的商务楼群建成后,预计也会带来新的一批白领客源。目前,梅陇地区一房出租房源的租金要价在1000-1500元/月左右,两房则为1500-2000元/月之间。(易居中国)

## 投资星级 ★★★

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

### 周边二手房挂牌情况参考

星罗苑(罗香路168弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2室2厅	95.45平方米	105万元	毛坯
2室1厅	88平方米	92万元	毛坯
汇成四村(百色路、龙川北路)			
房型	面积	总价	装修情况
1室1厅	40.8平方米	34.5万元	毛坯
2室0厅	53.5平方米	46万元	一般装修
长桥三村(罗香路、长桥路)			
房型	面积	总价	装修情况
1室1厅	44.46平方米	36.5万元	一般装修
2室0厅	58平方米	47.5万元	一般装修