

Estate·analysis

日月华庭 慢慢卖的低价轨道房

特约记者 一凡

轨道交通的开通往往能带动一个区域的房价提升。闵行地铁1号线延伸段5号线通车之时,曾让一大批有购房需求的新上海人趋之若鹜,沿线楼盘的价格也水涨船高,前后价差逾千元。购房者往往有困惑,不是买不起轨道房就是远得没法上班。然而,5号线旁的轨道房并非如此,以低价准确定位于当地购房人群,那些楼盘虽然卖得不温不火,但也稳当地渡过了调控期。其中,5号线颛桥站旁的“日月华庭”就属此例。

适合年轻上班族

日月华庭总占地面积60013平方米,总建筑面积6万多平方米,由19幢多层公寓楼组成。小区从3年前就开始建设,共分三期开发,一期为动迁配套房,二、三期为商品住宅。目前在售的为最后一期三期,由3幢小高层住宅组成,目前报价6800元/平方米。

日月华庭房型设计多样,从78平方米的一房到200平方米的复式房都有,能满足不同购房者的需求,房型南北通透,利用率比较高。

从交通和配套情况来看,日月华庭靠近轨道交通5号线颛桥站,周边还有703路公交终点站,徐闵线、东坪线等多路公交车,不远的A4高速、沪闵高架对于驾车族来说也比较方便。而小区旁边就是颛兴路购物放心一条街,文化广场、超市、银行、邮局、学校、菜场等一应俱全。另外,开发商还将在小区附近建造大型商业中心,现

在乐购大卖场等已经确定入驻。市场人士认为,从日月华庭的价格比较实在,面积控制得也还可以,经济实惠上考虑,适合年轻上班族家庭。

销售慢悠悠

据上海网上房地产的统计,日月华庭2004年7月开盘销售,至今共推出281套住宅,目前可售套数约80套。从销售纪录来看,2005年7月去化38套,是历史纪录中销售情况最好的一个月;其余月份的销售套数都在10多套以下,甚至还有未销售一套的纪录。应该说,在日月华庭二期商品住宅入市后,还是获得了一定的认同,一年左右的时间,售价也从5500元/平方米升至6500元/平方米。

但市场人士认为,日月华庭离市区太远,主力客户还是以当地人为主。而随着售价攀升,日月华庭在当地并不构成非常显著的吸引力,加之小区的规模和内部绿化并不是很优秀的那种,导致楼盘的整体销售速度比较缓慢。

5号线的魅力

不过,随着轨道交通促进的区域楼市发展,开发商似乎对销售也并不太着急。纵观5号线,北起莘庄站,与地铁1号线衔接,沿沪闵路往南到交通大学附近向东川路直至闵行开发区止,全线设11个车站,单程行驶时间约30分钟。

而经过几年的建设,5号线周边的配套都趋于完善,沿线楼盘目前的

房价在4500-7000元/平方米不等。如春申路虽位于外环线以外,但毗邻莘庄板块,其中大盘云集,如万科假日风景、复地柏林春天、上海春城等,房价已飙升至7000元/平方米以上。位于闵行最南端的江川镇受到5号线的拉动作用,房价也开始上涨,目前价格在5000元/平方米左右。因此,市场人士认为,日月华庭的位置相对更好,就目前的价格水平来看,还有稳定上升的空间。



日月华庭

楼盘地址:闵行区颛兴路639弄
开发商:上海颛盛房地产有限公司
总建筑面积:6万平方米
容积率:1.6
绿化率:40%
产品形态:19幢多层、小高层
装修状况:毛坯
开盘时间:2004年7月
交房时间:2007年12月
网上已推住宅户数:281套
网上已售住宅户数:195套
现推户型:135平方米三房
本期报价:6800元/平方米
物业管理:田园物业
物业管理费:0.6元/平方米/月

◆七嘴八舌

- ▶下午刚去看过,里面住的都是上海本地人,更多的是合租者,三室两厅的房子住了五户人家,连厨房都住人,吓人。人员太复杂,小区地上也不干净,房子像有五、六年的历史了一样。哎,就这小区,房价还不低。
 - ▶没有说得那么差,周边很方便,环境也还好。
 - ▶我觉得小高层的房子要比多层的质量好。
 - ▶我是买了这里的房子,环境问题倒没感到什么,空气感到还是很好的。
 - ▶今天才去看的,售楼先生说单价6800元,我说我们同事才看过,6500元的单价啊,他马上说3-4楼6400元,5楼6500元,楼层每增加一层要加100元/平方米。
- (摘自搜房网“日月华庭业主论坛”网友发帖)

◆地产研究院

产品 通风采光较好

日月华庭位于闵行区颛桥中心区域,占地面积60013平方米,总建筑面积6万多平方米,由19幢多层公寓楼组成。

目前,日月华庭在销售的是其三期部分,共3幢小高层,建筑以光雕立面为特色,设计上融会了东西方艺术,时尚和古典相得益彰。

同时,三期房型多样,从89平方米的两房到200平方米的复式房都有,结构方正,布局精致,能满足不同的购房需求。

由于小区的容积率相对于市区要低,开发商在房型设计上也有独到之处。从两房两厅的房型布置来看,主卧和客厅相对客厅动静分离,且全明设计,主卧朝南面有飘窗,客房和洗手间有窗户。

另外,客厅南北都有阳台,保证餐厅和客厅通透且具备良好的采光条件。从其三房来看也是如此,开发商在设计的时候充分考虑到主卧的南向朝向,同时也确保每个房间的通风采光。

(世联地产)



三房两厅两卫

配套 受益轨道交通

从地理位置上看,颛桥与市区的距离相对较远,轨道交通的出现无疑为该板块的发展带来了契机。在目前上海已经开通的几条轨道交通线路里,5号线是唯一在郊环外运行的线路,运营史两年,成熟度远比其他几条在建或规划中的轨道交通要强。往莘庄方向首班车06:18,末班车22:17,高峰时段基本不拥挤,与地铁1号线一票换乘。日月华庭与5号线颛桥站也就约百米左右的距离。而除了轨道交通,颛桥还有多条公交线路往返市区与板块之间,如703、703B、徐闵线等,其中去往徐家汇的703路终点站就在日月华庭小区门口。

由于地处颛桥中部,居民多依靠颛桥老街及颛兴路一带的商铺。由于没有统一的规划,颛桥目前的商业配套显得零散而不成系统,缺少大型卖场。不过这种情况有望在今年或明年得到改善,贵都路上即将有一个乐购超市开业,现在正处于主体结构施工阶段,距703路终点站约2-3公里。还有教育和医疗方面,颛桥的基础教育主要集中在颛桥镇,如颛桥中心幼儿园、北桥中心小学等,学校历史长,师资及硬件配套齐全。但医院多数为地级医院,大病就医仍需前往莘庄。

(世联地产)

◆鉴房报告

随板块共成长 价格水涨船高

日月华庭位于闵行区颛兴路,属于颛桥板块,共分3期开发,其中一期属于动迁配套房,二、三期为商品住宅,目前在售的三期总建筑面积6万多平方米,由3幢小高层住宅组成,目前报价6800元/平方米。

日月华庭所处的颛桥板块位于闵行区中部,东至龙吴路、南至剑川路、西到中春路、北至银都路。板块面积广阔,其中拥有都市路、莘奉金高速公路、莲花路、虹梅路等多条主要南北向道路,多条公交线路往返市区与板块之间,如703、703B、徐闵线等,还有轨道交通5号线途经板块,交通相对上海其他同等区位的板块来说较为便捷。

颛桥板块由于距离市区较远,相比闵行区的其他板块目前区域房价仍然处于低位,板块内在售的项目多而且分布广泛,公寓房主要分布在5号线的周边,如日月华庭、众德尚、剑桥馨苑等,公寓房的价格在5500-7000元/平方米之间;另外,板块内经济型别墅开发较早,规划起点高,目前已经成为一个大型的以居住为主的别墅社区,居住氛围浓厚。

日月华庭公寓各时间段报价一览表

日期	价格	走势
2006.5-2006.9	4500-5500元/m ²	→
2006.10-2007.1	5500-6500元/m ²	↑
2007.2至今	6500-6800元/m ²	↑

2006年日月华庭二期上市,由于项目位于颛桥中心区域,生活配套相对区域内的竞争项目更成熟,所以区域内并无同质化楼盘造成客户分流,当时报价在5500元/平方米左右,符合市场预期。此阶段日月华庭成交比较稳定,月去化在30套左右。

如果说由于一期为动迁房在一定程度上影响了日月华庭的整体品质,二期上市的整体市场反响尚处于启动阶段,那么随着楼盘知名度的进一步提升,营销推广活动的不断展开,二期交房时间的临近,日月华庭的市场口碑为其销售还是带来利好。2006年10月至2007年1月间,日月华庭

价格攀升至6500元/平方米,仍然获得市场的认可。

2007年3月以来,上海房地产市场开始整体升温,颛桥板块市场也逐步复苏,整体成交行情呈现出上升趋势,板块成交均价一路提升到7000元/平方米。此时,日月华庭的一、二期已经交房,楼盘的整体品质和口碑都已经达到最佳,此时顺势推出最后一期,也是最好的房源,价格也由原来的6500元/平方米提升到6800元/平方米。由于深得当地购房者的青睐,目前日月华庭只剩下部分135平方米的三房房源可售。

(上海易居房地产研究院)

投资星级 ★★★

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

◆周边市场

闵行颛桥 别墅公寓各有所需

颛桥板块位于闵行区莘庄、春申板块以南,老闵行板块以北。虽然属于郊环板块,但近几年来随着板块开发不断深入,特别是3年前开通的轨道交通5号线带来的便利,使得颛桥板块成为闵行区继春申板块后的又一潜力板块。

由于颛桥板块内含大量别墅楼盘,经过数年的开发建设,板块内楼盘的社区环境普遍都比较美观;加上板块内房价目前较为稳定地保持在5500-7500元/平方米左右,因此对于想购买低总价住房的自住客来说还是很实惠的。

低单价、多房型、轨道交通,这三点是颛桥板块吸引购房者最主要的因素。不过,颛桥板块目前还存在着生活配套不够齐

全、整体规划不够完善的弱点,因此与春申、老闵行等板块相比还存在一定差距,这也是颛桥楼盘价格较为便宜的主要原因。不过,随着配套的进一步完善,市场认为颛桥板块的房价还是会呈现一个上扬态势,从近期开盘的新盘价格来看,已经能够看出这一趋势了。

而二手房方面,汉宇地产都市分行经理汪军介绍,颛桥板块的二手房以别墅和一些房龄在2年左右的公寓房源为主。购买别墅房源的主要是一些实力型改善需求性客户,在颛桥基本200来万元就可以买到一套面积在180-200平方米的联排别墅,这个价格在上海市中心也就只能买到一套100平方米左右的两房,而在颛桥却

能够享受别墅风情,这对喜欢近郊良好生态环境的购房者来说是很有吸引力的。另外,购买颛桥公寓房源的主要是一些首次置业的年轻自住客户,轨道交通5号线的便利基本解决了他们的出行问题,因此成交的二手房源也以轨道交通沿线为主,距离越近价格越贵一些。

从汉宇地产近期的成交房源来看,像房龄较短的天籁园、南郊别墅,还有房龄在5-7年左右的君临天下花园、好世楼园、剑桥景苑等楼盘都有一定的看房量。其中,天籁园由于是澳洲特色小区,加上全部为别墅房源、品质较好,因此售价属于板块内偏高,均价基本在12500-13800元/平方米,独栋别墅的售价还要高一些。而好世

楼园、君临天下花园、剑桥景苑等近几个月来也都有了一定的成交量,成交价从9600-10900元/平方米不等。

公寓房源成交主要集中在板块的北面,以轨道交通5号线沿线楼盘为主,如贵峰苑、金竹

园、南郊别墅等较新楼盘,还有银桥花园、银都新村等房龄在10年左右的老楼盘,这些房源的面积基本在60-120平方米,单价在6000-7000元/平方米,还是比较实惠的。

(汉宇地产 孙文勤)

汉宇地产颛桥板块部分成交案例

剑桥景苑(联排别墅)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	174平方米	190万元	装修
君临天下花园(联排别墅)			
房型	面积	总价	装修情况
4房2厅	198平方米	210万元	装修
南郊别墅(公寓)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	124平方米	86.6万元	装修
金竹园(公寓)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	94平方米	69万元	毛坯