

# Estate analysis

## 卓悦居 轨道房里的小户型“高档货”



◎特约记者 陈歆

位于闸北区最繁华地段的“卓悦居”轨道交通便利,虽然单价不低,足以与南黄浦的房价抗衡,但是因为走的是小户型、低总价路线,所以销路从今年初开盘至今还算不错。卓悦居最新推出的房源在上海楼市的涨价大势中也跟着提价,虽然去化速度尚可,却被一些购房者指责为“涨价过快”。

### 后门正对地铁站

位于闸北区不夜城板块的卓悦居出自知名香港开发商——嘉里建设之手,事实上,不夜城板块的兴起,主要靠的就是这家公司。当时上海为推进城市建设招商引资,为吸引港商入沪自然也是拿最好的地块作为条件。

卓悦居的另一别名为嘉里不夜城西区,楼盘所处地块也是如此——位于闸北最繁华地段,靠近北静安,南距苏州河不到1公里。最受欢迎的就是卓悦居交通便利,楼盘具体所处的民立路、梅园路交汇处,距离地铁1号线汉中路站仅100多米,小区南侧可直对汉中路地铁出口,仅隔一条小马路。同时,小区距离南北高架天目路上匝道也仅百米,新客站、高速长途汽车站及数十条公交线路的起站均在卓悦居周边1公里范围内。

卓悦居占地2万多平方米,总建筑面积约11万平方米,由8座高层住宅和一座26层办公楼组成,总房源1100多套。共分甲、乙两块开发,在售甲块包括4座33层的高层住宅。

### 低总价打开销路

市中心、轨道房,知名香港开发商,卓悦居的定位也十分清晰——不夜城商圈上班的白领人士是其主攻对象。而走全装修、小户型路线,既能满足自住者,又可照顾到投资者。

卓悦居今年2月首批开盘的为第一座,共159套房源,清一色的100平方米以下的小户型,一房两厅的面积仅67平方米,两房两厅面积86-98平方米,均为

全朝南。房价定位在16000-18000元/平方米,其两房总价约110万-120万上下,两房总价约150-160万元之间。

市场人士认为,这一价格与苏州河南岸、新闸路上的新昌城一期相比占有优势。新昌城毛坯房均价就达22500元/平方米,全装修房24000元/平方米,装修标准同为1500元/平方米,单价却比卓悦居高出6000-8000元/平方米,并且户型也比卓悦居宽大多,总价自然不菲。

卓悦居走低总价路线果然起到效果。今年2月8日,首度开盘的卓悦居2个单元共计286套房源基本已售罄。而开盘至今,卓悦居的销售速度提高明显,从最初的每月成交几套变为50套左右,而到了5月一跃成为133套。

开发商自然懂得趁胜追击,本月卓悦居新推房源出现调价。同样是小户型的2个单元286套房源,均价比原来的18000元/平方米涨价1000元/平方米,达到19000元/平方米。而这批房源的销售速度也较为可观,一个单元去化率超过60%,另一个单元销售较慢,去化率约35%。究其原因,也是小户型、总价低取得了优势。

### 涨价过快缺乏根据

卓悦居地处闸北区最繁华地段,楼盘西侧还有嘉里不夜城三期的办公楼,所以整体来看属于一个综合项目。虽然商务环境优越,但并不十分适合居住。小区前方的主干道连通共和路高架,西侧又是比较拥堵的恒丰路,不够安静。

更多的指责还是房价。相隔4个月,均价上调1000元/平方米,表面上是顺应了5、6月上海楼市回暖、新盘价格普涨的大背景,不少楼盘都顺势以景观房或者其他理由调高新推房源价格,而作为市中心高档楼盘的卓悦居也加入这一阵营。

可单价的上调却让一些熟悉闸北的“老上海”难以接受,即便卓悦居的总价不高,但是不少自住购房者对此仍颇有微辞。如有购房者反映,卓悦居每次只放出少量房源试探市场反应,一旦售出或预订者多就有提价意向,而前后推出的房源其实差别并不十分明显。“18000元/平方米的价格在闸北已经不算便宜,还要继续提价,如果不是小户型,这个价格还不如去买南黄浦的房源,那里更市中心呢。”有购房者这样感叹。

### ◆七嘴八舌

►乘地铁1号线在汉中路下车,从1号口出站的,原以为地铁离小区该有10分钟左右的路程,谁知刚出站一抬头就发现了卓悦居醒目的大字,实在是有点惊讶,不过心里却也暗暗高兴,这下上班总算方便了,呵呵。

►由于楼盘还未施工结束,所以卓悦居的暂定入口和售楼处是在共和路上的(将来小区的出入口就在民立路上,很方便大家进出),总体算来从地铁站走到售楼处约为3分钟的路程。

►我刚订了一套,差不多19000元/平方米,抢钱呢。因为要自住,只好咬牙买了。

►容积率有些高,幸好还有37%的绿化率和78%的得房率来弥补一下。

►卓悦居全是带装修的100平方米以下小户型,第一座中既有全朝南的房型又有南北通的房型,但仔细观察后看到有个别小房间的窗是朝西的。

(摘自焦点房产网“嘉里不夜城(卓悦居)业主论坛”网友发帖)



### 嘉里不夜城(卓悦居)

楼盘地址:闸北区民立路289号  
开发商:上海港沪房地产有限公司  
总建筑面积:51350平方米  
容积率:5.39  
绿化率:37.6%  
产品形态:8座高层  
主力户型:86-98平方米两房  
装修状况:全装修  
开盘时间:2007年2月  
交房时间:2008年3月  
网上已推住宅户数:572套  
网上已售住宅户数:346套  
网上成交均价:17032元/平方米  
物业管理:嘉里建设管理(上海)有限公司  
物业管理费:2.5元/平方米/月

本版制图 张大伟

### ◆地产研究院

## 产品 紧凑房型针对年轻客户

卓悦居占地2万多平方米,总建筑面积约11万平方米,地块呈三角形,是嘉里不夜城的二期项目,共分甲、乙两块开发,由8座高层住宅和一座26层办公楼组成。目前在售的甲块包括4座33层高的住宅,共有房源500多套,为2梯4户或2梯5户的全装修电梯房。

卓悦居建筑外观呈现现代派风格,楼距约55米,每栋住宅前后都有花园,种有香樟等高大乔木,并有水景、步廊、花架等建筑小品,内设老人、儿童活动天地,还将在小区内建造幼儿园。

卓悦居属于小户型精品公寓,户型主要有两种:约65平方米的经济一房,约98平方米的精致两房。适宜的面积,切实地迎合了年轻白领的生活需求和经济实力,定位比较精准。而在设计方面也比较紧凑,符合年轻客户注重实用性的需求特征。全明设计,采光较佳,室内布局合理,功能齐全。

装修标准约1500元/平方米,采用TOTO厨卫、品牌地板、双层中空玻璃等。此外,对购房业主还奉送冰箱、洗衣机等白色家电。

(上海乘星行营销服务机构总经理 李骁)



## 配套 满足百姓基本生活需求

卓悦居所属的不夜城板块交通配套相当成熟。轨道交通1、3、4以及正在建设中的8、10号线纵横穿插,929、942、962、928、912、955、837、845、823、862、706等40余条公交线路密集分布。而卓悦居紧靠地铁1号线汉中路站,步行5分钟即可达轻轨3、4号线上海火车站,共和路高架近在咫尺,行车也很方便。

不夜城板块的商业配套以满足百姓基本生活需求为标准。如医院有上海市中医院、长征医院闸北分院、芷江地段医院、海宁地段医院等;教育配有同济大学第三分校、上海机电学院、中小学校有上海市塘沽学校、沪北中学、市北中学、共和中学、恒丰中学、闸北第三中心小学、福建北路小学、共和路小学等;中小型卖场有农工商超市、吉盛伟邦等。

(上海乘星行营销服务机构总经理 李骁)

### ◆鉴房报告

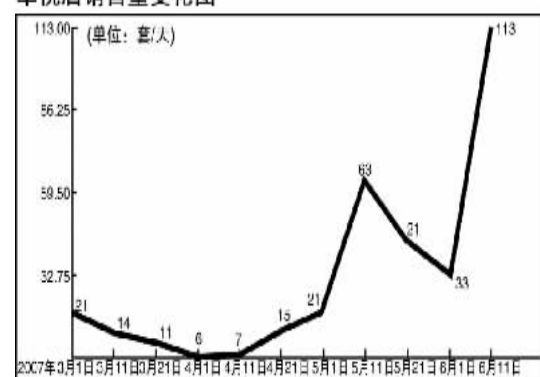
## 交通优势促成区域房价标杆

卓悦居为嘉里不夜城项目的二期,楼盘位于民立路、梅园路交汇处,该地段是闸北区最好的地段之一,隔梅园路和嘉里不夜城一期的大太平洋百货相望。卓悦居占地2万多平方米,总建筑面积约11万平方米,由8座高层住宅和1座26层办公楼组成。

“地段+交通”已成为不夜城区域的最大升值潜力点,不夜城东临南北高架、大统路,南起苏州河,西至苏州河,包括铁路上海站地区,北至中兴路,是一个集商务、金融、高级住宅于一体的上海市级中央商务区,生活、商业配套设施十分完善。

闸北不夜城作为内环稀缺区域,地段区位优势明显,其板块内的中兴路区域是政府着力打造的旧城改造区域,而且板块内浓厚商办氛围正在形成,未来升值潜力不容小觑。目前,不夜城区域的房价

卓悦居销售量变化图



平均在11000元/平方米左右,而区域内的标杆楼盘如卓悦居标价已达到18000元/平方米,远远高出周边市场。

值得一提的是,卓悦居紧邻的地铁汉中路站将规划建设成为大中型综合客运交通枢纽(B1类),其地位仅次于上海的虹桥综合交通枢纽、浦东国际机场、铁路上海站、铁路上海南站和铁路浦东客站枢纽等5个一体化市内综合交通换乘枢纽(A类)。届时,轨道交通1、12、13号线将在汉中路交汇,加上上海火车站北广场地区方便快捷的交通优势,卓悦居住户的出行将变得更为从容。也基于这个交通规划,卓悦居的楼盘价值能得到切实的保障和提升。

不过,卓悦居的使用年限缩水问题同样令市场关注。据了解,嘉里建设于1998年取得卓悦居所在地块。“网上房地产”的数据显示,卓悦居房屋使用年限是从1998年9月18日至2068年9月14日,也就是说使用年限确为住宅性质的70年。但由于现在距离1998年已近10年,事实上卓悦居房产证上的70年年限严重缩水,只有约60年。换言之,在使用了60年后,业主可能为自己的房屋续期“买单”。

## 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

### ◆周边市场

## 传承、发展的 闸北不夜城板块

本期介绍的嘉里不夜城(卓悦居)属于素有“上海脸面”之称的闸北区不夜城板块。不夜城板块东与虹口区交界,南到苏州河,西与普陀区接壤,北以中山北路为界。该板块从文化、商业等角度考量,一直处于上海城市副中心的地位,由于区位优势和历史积淀,也成为老上海人的眷恋之地。

不夜城板块虽无大型超市和辐射力强的商业中心及文化中心地位,却尽得地利,各项配套丰富,交通相当便捷。信义房产的工作人员介绍,在不夜城板块,庞大的立体交通网络已颇具规模。轨道交通1号、3号、4号以及正在建设中的8号、10号线纵横穿插;40余条公交线路密集分布;南北高架方便自驾出行;铁路上海站、中山路长途汽车站、上海长途客车站、恒丰路长途汽车站、虬江路长途汽车站等是上海与周边城市连接的主要节点。

由于不夜城板块处于传统商业街区,众多楼盘在陈巷老弄间簇立,演绎传统与现代的对峙。该板块内的新盘则以中小户型、中档品质楼盘为主,主要有嘉里不夜城(卓悦居)、沪晋大厦、河滨花园、不夜城都市工业园区、时代欧洲公寓、建谊大厦等。这些楼盘坐拥便捷的交通和苏州河景观与文化氛围之利,太平洋百货、名品商厦、家乐福超市、屈臣氏等商业配套也近在咫尺。

不夜城板块面临的传承与发展矛盾表现突出,为眷恋上海风情的购房者以及外来流动人口提供了选择空间。板块内的需求也多为刚性需求,置业、投资从中长期角度考虑最佳。(信义房产分析师 朱平平)

### 不夜城板块挂牌房源参考

嘉里不夜城			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	133平方米	170万元	装修
4房2厅	175平方米	270万元	装修
东方莱茵			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	139平方米	230万元	装修
3房2厅	170平方米	297万元	装修
永盛苑			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	123平方米	160万元	装修
3房2厅	154平方米	205万元	装修