

Estate analysis

【 缓涨尾盘特辑 】

虹桥中园 长达一年的“零成交”楼盘

◎ 特约记者 陈歆

如今的“尾盘”已经不再是以往的“次品”概念,反而是开发商欲出奇制胜的最后寄托,想要趁楼市疾行之际也撑一番顺风船。不过,尽管有不少借所谓“最后一批景观房源”取得销售佳绩的成功例子,但是也有楼盘乏人问津,本期介绍的就是这样一个楼盘——位于长宁西郊的虹桥中园。在所处板块已经成为高档楼盘聚集区,在沾上“虹桥”字眼的项目都抢手的情况下,虹桥中园却显得有些落寞,二期房源近一年来还遭遇了奇特的“零成交”现象。

别墅区里的公寓楼

虹桥中园位于长宁西郊,地处哈密路、虹桥路,虽然楼盘远至外环线附近,但虹桥路的两侧历来是上海传统的高档居住区,虹桥中园更成为别墅楼盘聚集区周边为数稀少的公寓楼盘。2004年10月,南距虹桥路100米的虹桥中园第一次开盘,当然借光不少。加上楼盘另一大特色就是西靠上海动物园,部分房源能饱览大面积绿色景观,所以虹桥中园当年就开出每平方米11500元的高价,似乎也在情理之中。

虹桥中园分两期开发,在首批推出278套房源后,又在2006年7月获得第二批67套房源的预售许可证,并且目前的网上报价已经到了15000元/平方米。应该是别墅区所赐,这在上海外环线附近可是难有的高价。但是,附近公寓楼盘不够集中也导致了当地的生活气息远不如虹桥路两侧的高架西路和程家桥地段,所以业主的日常生活仍将相当依赖汽车。而且周边居民私家车拥有量较高,上下班交通高峰时段虹桥路和延安路高架甚至是在虹桥中园西面约1.2公里以外的外环线经常发生堵车现象。

两次开盘境况迥异

虹桥中园时隔两年的两次开盘经历完全不同。第一次是在上海楼

市的疯狂时刻,楼盘起价11500元/平方米,且278套房源大多房型偏大,最小的两房也要106平方米,而主力房型为140平方米左右的三房,160-170平方米的大房型也有不少数量。记者粗略估算,当时虹桥中园公寓的总价范围在120万-200万元之间,这在当时也属不菲,但在开盘几个月内还是去化了大部分。从2004年9月到2005年1月已经基本售完,最高记录一月售出89套。

但是第二次开盘似乎就艰难许多。官方数据显示,虹桥中园在2006年7月获得了二期67套房源的预售许可证,且这批房型走的是小户型路线,最小的一房仅75平方米,最大的两房不过107平方米,报价则升至15000元/平方米,也就是主力总价在116万-165万元,比第一批房源要低。但是偏偏销售情况截然相反,根据“网上房地产”的记录,这批房源从去年7月至今未有一套售出,连续一年的“零成交”,这在楼市大幅回暖的情况下很是异常。而据记者了解,造成这一情况的原因似乎还在开发商那里,不知为何,虽然已经获得了预售许可证,但开发商并未将第二批房源真正投入市场,售楼人员也称还没有开始销售。另有消息称这批房源已整栋转让,但尚未获得证实。

规划异常成为败笔

另外值得注意的是,虹桥中园第二批房源获得预售许可证时,正值第一批房源交房之时,小区形态已经基本能见雏形,但或许也正因为这个,才吓退了一批购房者,也造成了后续推盘的尴尬。

据上海本地媒体报道,在2006年6月30日虹桥中园第一批房源交房时,因为开发商无“三证”,当天上午60余户业主拒绝收房,不肯领取房屋钥匙。并且,当时映入业主眼帘的,是地上黄沙满地,车库满是积水、水电没有入户、电梯不能使用,还有到处裸露在外的电线,根本不具备交房条件的状况。当业主要求开发商出具政府颁发的住宅交付使用许可证等证件时,现场工作人员



搪塞说是忘在公司,称立即派人去拿,结果却是一去不返。

另据业主反映,问题不仅仅是缺乏证件,还有虹桥中园的内部规划也是“千奇百怪、匪夷所思”。如开发商所许诺的挑高大堂,被加进了一层楼,反而像是阁楼;验房师量出的每户层高各不相同,2.54、2.55、2.65米等都有,不过大多低于原先约定的2.8米;而小区地下车库的出口竟然与供业主体憩玩耍的假山洞口紧密相连,日后如有人从假山口走出,岂非正好撞上开出的车辆?

此后的事态发展是,长宁区规划局书面给业主回复,表示挑高大厅确实存在,已经查封;但在2006年8月30日第三次交房时,由于开发商还是无法出示“三证”,业主依然拒收;随后,陆续有业主向法院起诉,要求退房。目前,经历了这么个波折的虹桥中园正在“边改边建”,一期的败笔实在是个教训。

虹桥中园

楼盘地址:长宁区哈密路1999弄
开发商:上海中国房地产发展有限公司
投资方:温州中州集团
总建筑面积:8万多平方米
容积率:3.98
绿化率:38.65%
产品形态:5幢15层小高层
主力户型:82-107平方米三房
装修状况:毛坯
开盘时间:2004年9月
交房时间:2006年7月
网上已推住宅户数:324套
网上已售住宅户数:246套
网上住宅合同均价:11836元/平方米
停车位:200个
物业管理公司:中国物业
物业管理费:2元/平方米/月



本版制图 张大伟

◆ 地产研究院

产品:比邻动物园

虹桥中园位于哈密路、虹桥路交汇处,总建筑面积为8万平方米,物业形态为小高层,建筑的间距约30米,总户数为400户。虹桥中园的建筑立面呈欧式三段式设计,底座用深色的花岗岩修砌,墙面是淡黄色。在房型设计上较多地运用了大视野的弧形设计,如转角处的270度弧形转角阳台,主卧的180度弧形大玻璃观景窗等。

由于在西郊板块的众多景观住宅中位居第一排的位置,与上海动物园为邻的虹桥中园的外向景观优势还是比较明显的。与70万平方米的上海动物园隔河相望,南北狭长的地块形状更加强了与公园的关联,使小区能够欣赏到那里的绿色美景。

(上海乘星行行销服务机构总经理 李骁)



约154m²三房

虹桥中园周边配套

交通	延安路高架、中环线、地铁2号线延伸段、沪宁杭高速公路及虹桥路上发达的公交系统等为出行提供了方便。
商业	快餐、好德、农工商超市、西郊百联、家乐福、虹桥友谊商城、美林阁、小南国、必胜客等商家环伺四周;上海银行、工商银行也近在咫尺。
教育	哈密路幼儿园、长宁区幼儿园、西郊小学、上海国际学校、新虹桥高级中学、西郊学校等。
医疗	455医院分院、长宁区中心医院、西郊骨科医院等大型综合、专科医院;保康门诊、程桥敬老院等卫生服务点也不远。
休闲	除仙霞网球中心外,还有以足球、保健、棋牌等为主的休闲中心。

◆ 鉴房报告

第二批房源一年未有成交

虹桥中园由温州开发商开发,地处长宁西郊,虹桥古北板块的西端。由于西靠上海动物园(西郊公园),部分房源能饱览大面积绿色景观。另外由于属于传统虹桥别墅区,附近有东湖别墅、西郊别墅、皇朝别墅、虹桥中华园以及顶尖而神秘的檀宫等十多个别墅楼盘,居住环境的档次也很好。

虹桥中园首次开盘是在2004年9月,开盘价格11000元/平方米。销售情况非常好,价格也上涨到13900元/平方米。而虹桥中园的第二批供应却显得很神秘,2006年7月份已经取得预售许可证,但是一年过去了,这些体量的楼盘仍然没有售出,开发商称并没有把这部分房源投入市场。

之前,虹桥中园由于交房标准和质量问题等纠纷很多,对楼盘的口碑有一定影响,但这并不影响该楼盘在今年市场上的预

期,毕竟这个地段的公寓房依旧稀缺。

虹桥至西郊一带住宅供应量近年来普遍偏少,今年上半年只有金色贝拉维、强生古北花园和新虹桥绿景苑三个楼盘有少量供应,上市总量32000平方米。而这些楼盘都分布在古北二期地区,成交表现也非常出色,价格一路走高,8月份新开盘的御翠华庭甚至开出了35000元/

开盘日期	总套数	住宅套数	总面积	成交均价	住宅销售率
2006-7-25	67	65	6425.08m2	—	0%
2004-9-26	278	259	41060.47m2	11000(开盘) 13939(当前)	94%

投资星级 ★★

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

平方米的高价,单套公寓总价超过700万,但60套房子仍然被一抢而空。

今年上半年土地市场和商品房价格都一路高歌猛进,这一切都促使开发商对手中仅有的商品反复斟酌。据悉虹桥中园的第二批房源可能在10月份左右正式推出,预计将以18000元/平方米以上的价格高调入市。

(上海易居房地产研究院)



◆ 周边市场

西郊板块 二手房成交并不活跃

本期介绍的虹桥中园属于长宁区北新泾西郊板块,该楼盘也是西郊板块近三年来唯一一个在售新盘。传统概念上的西郊地区一直是境外人士居住较多的区域,它包括虹桥开发区、古北新区、虹梅路沿线、哈密路沿线和上海动物园周边。总体来看,凭借人文、交通、环境、规划等良好因素,西郊板块是上海一个具备发展前景的高档住宅集中地。

汉宇地产豪宅部吴经理介绍,由于西郊板块新盘稀缺,在虹桥中园周边,主要是一些2001-2002年左右开盘的别墅项目,比较著名的有位于虹桥路、虹井路上的皇朝别墅、虹桥中花园别墅和位于虹桥路、哈密路上的满庭芳花园、西郊佳景苑等。其中,皇朝别墅和满庭芳花园都是带装修的楼盘,二手房市场上的挂牌量也比较多,目前多层住宅挂牌价基本在16000-17000元/平方米左右,别墅的挂牌价在20000-27000元/平方米。吴经理还介绍,在西郊板块居住的人士以外籍和海归居多,事实上已经形成了相当

的规模。

此外,在上海动物园周边还有一些公寓住宅,如位于虹桥路、虹井路的房龄在4年左右的嘉利豪园及虹井小区,位于虹桥路、哈密路的程桥新村,位于虹桥路、剑河路的张泾小区等工房。其中,嘉利豪园的二手房源最为充沛,基本以三房为主,挂牌价在13000-15000元/平方米上下;虹井小区房龄也较新,但二手房市场挂牌量很少,市场价在12000元/平方米左右;张泾小区的房龄在10年左右,挂牌房源从50平方米的一房到100平方米的两、三房均有,挂牌价从10500-12000元/平方米不等;而房龄最长的、超过15年的程桥新村是西郊板块体量最大的一个工房项目,但凭借周边成熟的生活氛围,其目前在市场上的挂牌价也不低,基本在10000元/平方米上下。不过需要指出的是,这些楼盘的市场成交量都不是很高。

(汉宇地产 孙文勤)

周边部分挂牌房源信息

皇朝别墅(虹桥路2388号)			
房型	面积	总价	装修情况
5/3/3	342平方米	900万元	优装
2/2/1	100平方米	160万元	优装
满庭芳花园(虹桥路2489弄)			
房型	面积	总价	装修情况
5/3/3	408平方米	850万元	优装
2/2/1	97平方米	160万元	优装
程桥二村(程家桥路81弄)			
房型	面积	总价	装修情况
3/0/1	76平方米	80万元	优装
2/0/0	60.33平方米	60万元	普装