

聚焦上海豪宅

远中风华园:一路“疯涨”能多久?

[编者按]

越贵的房子越有人买?今年上海的高档住宅市场似乎就是这种局面。业内人士认为,随着上海中心城区可供开发土地的日益减少,供不应求的趋势越来越明显,进而使中心城区成为上海房价上涨的发源地和制高点,而从今年的成交情况来看,引领中心城区住宅价格上涨的恰恰是那些高档项目。本期我们就来关注上海目前售价在20000元/平方米以上的高档住宅,如位于静安区的远中风华园开盘一年多,单价飙升了近万元,但销量倒也保持高位,这一路猛涨疯卖到底为哪般呢?

○特约记者 一凡

地段是优势

远中风华园东临泰兴路、南至新闸路、西为昌化路、北靠武定路,整个基地呈现“C”字形,地块并不完整。不过,项目处于静安区南京路这一黄金街区,自然吸引到市场关注的目光。

远中风华园占地面积约3.5万平方米,总建筑面积10万平方米左右,分三期开发,其中住宅建筑面积约8.5万平方米。目前建设的一期总建筑面积5.4万平方米,由5幢高层公寓组成,共有430户,设计有101-312平方米的两房至五房。二期靠近武定路沿线,规划建设板式小高层;三期则靠近新闸路沿线,规划建设上海市中心较罕见的别墅。

由于远中风华园地处市中心,依傍南京西路商圈,所以各项配套设施比较完备。如远中风华园离南京西路只隔两条马路,步行不到10分钟。另外到地铁2号线南京西路站、1号线新闸路站也仅需10几分钟。又如为配合西侧公共绿地,远中风华园在西南角也留出1600平方米绿地,东侧则设计了步行街,直接引导南京西路的步行人潮去北面苏州河畔的亲水休闲区。

■七嘴八舌

◇小区的规划非常好,东面建的是多层,不过现在建好的几栋房子整体感觉不是非常好,楼距太小了,阳光遮挡厉害,不过还是有好房子的,例如高区的,尤其是顶楼复式,风景非常不错,装修风格也不错。

◇外观很不错,标准的板式结构,房型非常正气,保安管理很严格,环境也很干净、幽静。

◇楼盘品质比起只有一步之遥的国际丽都城来说相差太远。绿化少,楼距小,部分房源采光不足。现在开发商还在压着房子,用来抬价。

◇一整层3套房子,2部电梯,房型很正,得房率感觉还行,到售楼处拿了资料一看,竟然达到82.3%。

◇可以说房子的质量是绝对没有

卖点并不多

远中风华园是典型的低开高走的楼盘。去年开盘至今,价格一路高歌猛进,从开盘的27000元/平方米升值现今的36500元/平方米,一年多单价竟涨了约10000元。这也使远中风华园超过了原先静安区售价最高的经典茂名公寓,一举成为新的静安最贵住宅。而与远中风华园仅一路之隔的泰府名邸今年以来的均价仅为23568元/平方米,两者之间的价差竟也超过10000元。

不过,虽然价格猛涨,远中风华园的销售情况倒也还算顺利。5月份销售55套,6月份销售43套,7月份销售37套,8月以来已成交21套,远远超过了同时段静安区其他楼盘的成交量。据悉,由于远中风华园的开发商是台湾知名房地产企业,所以吸引到许多台湾购房者,甚至有“团购”行为。

市场人士认为,远中风华园的热销跟当下的房地产形势仍有较大关系。由于上海市中心楼盘具备极强的地段优势,人气一直不减,也一直为投资者所青睐。但是,楼盘本身的卖点并不多,更多的是受到大势的影响。一旦大势遭遇调控受阻,这样的涨势还能维持多久呢?

问题的,就是价格太高了,比旁边的国际丽都城还要高许多呀。不过开发商也是下了工夫在上面的,左边将拆掉建一个休闲广场,这个代价不小,而且还准备建一条步行街直通南京路,卖得贵也是理所当然。不过不适合投资,因为上升的空间不大了,居家还是好地方。

◇楼盘的设计还是不错的,用料什么的还是花了些成本的。不过间距好象挺近的,虽然是市中心楼盘,但是也太近了。小区分两期,二期有小高层,据说沿新闸路还有联排别墅,中间包着中华新村,应该更是天价了。

◇只有两个印象,一是价格高,二就是把后面的泰府名邸前排都挡住了。

(摘自搜房网网友发帖)



■鉴房报告

销售随大势升温,前景受调控影响

远中风华园区位优势十分优越,地处静安区核心区域,距离南京西路商务区仅两个街区。2006年5月开盘的远中风华园现已推出4幢共292套房源,从售价上看,今年以来报出的35000元/平方米的均价,已树立了静安区的价格标杆。

而从市场表现来看,远中风华园刚刚开盘时的情况并不理想,开盘3个月的销售量还不到20套,均价也停留在开盘时的27500元/平方米左右。但随着后续房源的推出,远中风华园在去年第四季度出现了一个销售小高潮,月均销售量在20套以上,售价也稳步攀升到了30000元/平方米左右。

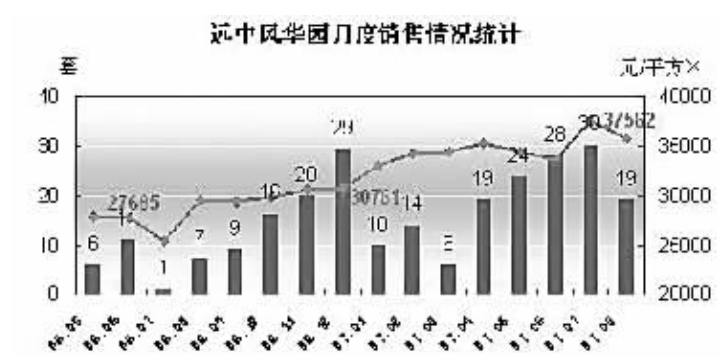
进入2007年后,上海住宅市场又整体升温,特别是4月份以来,年初股市的创富效应在楼市中逐渐释放,住宅市场成交量屡创新高,大多数潜在购房者的心理预期也随之变化,纷纷入市抢购。

■周边市场

江宁路板块 北静安开始走俏

本期介绍的远中风华园属于静安区的江宁路板块。静安区以万航渡路、新闻路、胶州路为界,分为南静安与北静安,江宁路板块即位于胶州路以东、新闻路以北的北静安区域。事实上,随着静安区南部各板块的发展成熟,市场热点逐渐向北部转移。如江宁路板块依托南京西路主干道,配套设施比较成熟;昌平路沿线则环境幽雅、交通便利,均可成为楼盘价格提供有力支撑。

回归静安是很多“老上海”特有的购房情结,也是自住型需求的一个表现。在信义房产静安门店近期的二手房成交案例中,需求主要集中在两房和小三房两种房型上,买家多为40岁以下的中青年,自住为主,也有部分投



购。远中风华园的销售也随大势升温而逐渐向好,在没有集中推盘的情况下,成交量依然逐月上升,7月份的单月成交量达到30套,均价也升至37500元/平方米的高点,而个别楼层较好的房源售价已经突破40000元/平方米,与年初的售价相比,涨幅已经超过了30%。另外值得注意的是,土地资源稀缺的上海市中心楼市供不应求

■业内视野

上海高档住宅市场今年遇“热启动”

根据世邦魏理仕新完成的《上海高端物业市场观察》,在上海目前售价20000元/平方米以上的高档住宅市场,其供应量正与需求量“背道而驰”。显然,前者的趋势逐年低落,而后者却昂扬走高。

数据显示,尽管2004年到2008年,上海售价在20000元/平方米以上的住宅的新增供应量呈每年递减25%的走势,但2004年至今6月,高档住宅的市场吸纳量基本保持稳定,整体销售率从2004年的61%增至2006年底的80%,期间价格也表现出总体10%的升幅。而从今年的情况来看,上海高档住宅市场出现“热启动”迹象。针对20000元/平方米以上的72个住宅项目,世邦魏理仕的数据跟踪记录显示,近期有25个楼盘出现均价上涨,涨幅从200元/平方米到2000元/平方米不等。

江宁路板块挂牌房源信息

世纪之门(江宁路1415弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	110.41平方米	132万元	装修
2室2厅	81.3平方米	108万元	装修

静安阳光名都(安远路777弄)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	120平方米	213万元	装修
2房2厅	96平方米	170万元	装修

上海20000元/平方米以上在售住宅分布一览

区	个数	楼盘名称		
浦东新区	18	财富海景花园		
		汤臣一品大厦		
		爱法小天地		
		陆家嘴国际华城		
		新塘桥生活广场		
		浦东新世纪花园		
		上海久阳滨江公寓		
		盛大金磐花园		
		裕龙花园		
		棕榈泉花园		
		东晶公寓		
		华亭丽都		
		世茂滨江花园		
		九间堂别墅		
		丽晶博园		
长宁区	15	汤臣高尔夫别墅		
		御翠园		
		百富丽山庄		
		虹桥银都		
		伦敦广场		
		延安路1160地块(首信银都国际广场)		
		鸿丰香缇花园		
		强生古北花园		
		虹桥古北苑(金色贝拉维)		
		联鑫虹桥苑		
		上海西郊明苑别墅		
		兰庭		
		新虹桥绿景园		
		新华御庭		
		御翠庭		
徐汇区	11	汤臣怡园		
		古北瑞仕花园		
		檀香别墅		
		汇贤雅居		
		汇峰高园		
		电影华苑		
		芝大厦		
		天元襄阳公寓		
		永新城		
		太原邸		
		新贵都万体花园		
		汇宁花园		
		东方曼哈顿		
		虹桥东庭		
		锦绣江南家园		
闵行区	11	虹桥紫苑		
		金江福邸		
		臻园		
		绿城玫瑰园		
		西郊庄园		
		方特园		
		当代名墅		
		东苑半岛花园		
		兰乔圣菲		
		和风家园		
		国际丽都城		
		远中风华园		
		中凯城市之光		
		华府天地公寓		
		紫勋雅苑		
静安区	3	淡水湾花园		
		永业公寓		
		翠湖天地		
		淮海晶华		
		夏州花园北美经典		
		世茂山庄		
		上海余山国际高尔夫球场配套商品住宅		
		上海紫园		
		上海晶园		
		绿洲比华利花园		
		上海滩新昌城		
		金外滩花园		
		老西门新苑		
		中福城		
		老西门公馆		
卢湾区	6	耀江花园		
		西郊北国际别墅		
		绿洲江南园		
		普陀区	1	蔚蓝色岸名苑
		闸北区	1	圣和圣广场
		虹口区	1	白金府邸
		南汇区	1	中科大学村
		青浦区	2	
		奉贤区	0	
		金山区	0	
		崇明县	0	
		奉贤区	0	

区	个数	楼盘名称
静安区	3	国际丽都城
卢湾区	6	远中风华园
松江区	6	上海紫园
黄浦区	7	耀江花园

区	个数	楼盘名称
青浦区	2	西郊北国际别墅
普陀区	1	蔚蓝色岸名苑
闸北区	1	圣和圣广场
虹口区	1	白金府邸
南汇区	1	中科大学村
杨浦区	0	
宝山区	0	
金山区	0	
崇明县	0	
奉贤区	0	

(数据来源:上海“网上房地产”)

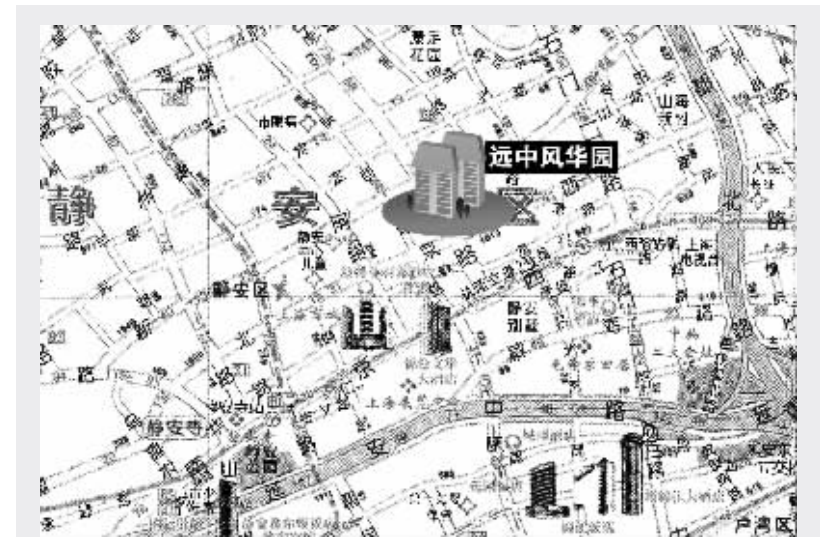
■业内视野

上海高档住宅市场今年遇“热启动”

根据世邦魏理仕新完成的《上海高端物业市场观察》,在上海目前售价20000元/平方米以上的高档住宅市场,其供应量正与需求量“背道而驰”。显然,前者的趋势逐年低落,而后者却昂扬走高。

数据显示,尽管2004年到2008年,上海售价在20000元/平方米以上的住宅的新增供应量呈每年递减25%的走势,但2004年至今6月,高档住宅的市场吸纳量基本保持稳定,整体销售率从2004年的61%增至2006年底的80%,期间价格也表现出总体10%的升幅。而从今年的情况来看,上海高档住宅市场出现“热启动”迹象。针对20000元/平方米以上的72个住宅项目,世邦魏理仕的数据跟踪记录显示,近期有25个楼盘出现均价上涨,涨幅从200元/平方米到2000元/平方米不等。

至于下半年高档住宅市场的价格走势,虽不能枉加判断,但有一点值得注意的是,在新天地、小陆家嘴等传统豪宅板块,下半年几乎处于无房可卖的供应局面。当然,“蠢蠢欲动”的项目还是有的,如华山路板块或将成为下半年上海高档住宅的主要市场。位于延安西路、镇宁路的王子晶品公寓和位于华山路、常熟路的御华山公寓的外立面正渐渐露出。前者出售,后者出租,尽管定价尚未公布,但市场预测精装修的王子晶品售价很可能提高逾50000元/平方米,御华山公寓则以室内可打通的房型特点,将目标租户指向全球500强在沪外籍高管。“除去政府进一步严厉调控的可能性,今后一段时间上海楼市应该还是在量增价升的路上。当然,我们希望高档住宅的价格表现能够更温和一些,稳健发展才是最好的。”世邦魏理仕住宅部高级董事陈炜表示。(世邦魏理仕住宅部经理 史培颖)



远中风华园

楼盘地址:静安区新闻路1068号
开发商:上海远中静安房地产开发有限公司
投资商:台湾远中集团
总建筑面积:约10万平方米
容积率:2.5
绿化率:40%
产品形态:5幢18-27层高层(一期)
主力户型:151-166平方米三房
装修状况:精装修
开盘时间:2006年4月
交房时间:2007年4月
网上已推住宅户数:292套
网上已售住宅户数:245套
网上住宅合同均价:33683元/平方米
停车位:404个
物业管理公司:远雄物业(上海)有限公司
物业管理费:4.3元/平方米/月
本版制图 张大伟

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