

上海高档住宅特辑(二)

老西门新苑 坐等大势“借东风”

◎特约记者 海潮

今年5月以来,上海楼市的“触底反弹”非常明显,无论是新房还是二手房市场,整个市场已不是用“渐渐回暖”就可以形容,与此同时,部分滞销楼盘也从中借到“东风”,比如本期将介绍的遭受了一年多的冷遇的黄浦区高档住宅——老西门新苑。

毗邻世博会

老西门新苑位于黄浦区西部(原属南市区)的老西门地区,项目东面是西藏南路和方斜路,南面是建国新路,西面和北面是肇周路。老西门新苑分两期开发,总建筑面积近27万平方米,属中型社区。除了规划有16幢高层公寓楼外,开发商还在小区内设计了18000平方米的中央花园、4000平方米的商场、3000平方米的会所(带游泳池)及大面积的休闲酒吧、幼儿园、网球场等,如此“配置”在上海市中心来说比较难得。

老西门新苑的最大优势还是体现在地段上,毗邻浦西世博会会址,随着世博会建设气氛的日益浓郁,老西门地区也将逐步改变商业环境已经老化的窘境。另外,老西门新苑周边公交线路很多,而到新天地仅需步行10多分钟,到豫园商圈则约5分钟的车程,楼盘离规划中的轨道交通8号线更近,

步行仅两三分钟即可到复兴中路站。目前,老西门新苑在售的均是精装修房源,销售均价已达33000元/平方米。售楼人员介绍,190多平方米的三房仅剩2套,在30层以上,价格在33000-34000元/平方米之间,还有115平方米的两房仅剩1套,价格为35000-36000元/平方米之间,也是30层以上的景观房,剩余房源则全是四房。

冷热随大流

上海“网上房地产”显示,老西门新苑在2004年8月开盘时,1个月内就销售了187套;2005年3月新一批房源入市,当月又销售了199套。所以说,在2005年楼市调控“组合拳”出台之前,老西门新苑的销售表现十分火爆。数据显示,老西门新苑有约500套房源是在此论调控前去化的。

而当调控风袭来后,老西门新苑便进入了滞销期。“网上房地产”显示,2005年5月该楼盘推出的新房源便遭受冷遇,当月仅销售6套,第二个月销售13套,之后每个月基本都是零销售状态。

也许是之前售出的约500套房源为开发商回笼了不少资金,加上老西门新苑一直以豪宅自居,因此虽然后市销售不畅,但也未见开发商打出降价、促销等口号,看来是在等待楼市回暖,果不其然,今年二季度以来上海楼市回暖,老西

门新苑也忽地打开滞销局面,5月至今又有了约150套的销售业绩。

房型不受宠

从老西门新苑的销售情况来看,上海楼市的整体走向对其业绩影响较大,楼市大热,它也大卖,楼市速冻,它也遭受冷遇。虽然当时是区域内唯一在售新盘,但由于区域配套已显老化,加上售价偏高,在调控“组合拳”出来后便乏人问津。事实上,老西门新苑是当年出了名的“炒盘”,投资者在楼市高峰期对它趋之若鹜,但自住者的眼睛显然要亮很多。

记者随机采访了几位购房者,发现他们普遍认为老西门新苑的房型不甚合理。两房户型不太好,厅太小;三房190平方米太大了;部分房型或南北不通透或朝向不好,如3个卧室1南2北;进门处过道面积浪费过大……从购房者的反映来看,老西门新苑的大部分房型无法符合上海地方的价值取向,更不是主力自住购房群体青睐的类型。

当然,若没有特殊的吸引力,就算是楼市疯涨阶段,也难吸引到购房者的眼球。专家认为,老西门新苑之所以在近期再次受到市场的认可,一方面是在寸土寸金的内环内住宅房源日益稀缺,另一方面是世博会工程为购房者带来相当大的区域改造期待。

七嘴八舌

◇房型实在恶劣,17、18号楼感觉就是为了288平方米的四房而造的,三房阳台一面被很长的墙挡住,两房更惨,窗口外面不见天日,就像一条很窄的弄堂在前面,不知道这种房子怎么能住人。

◇现房两房户型非常不好,厅太小,电视墙和书房连着,大约也就1米宽一点,三房面积又太大。

◇气人的是这个会所不是业主专用的,是面向社会的,也就是说只要花钱办卡,任何人都可以进会所锻炼,而我们业主只是获得一个相对优惠的价钱。

◇楼盘装修水平相当差劲,与中信泰富原来在我们心目中的知名企业地位相去甚远。

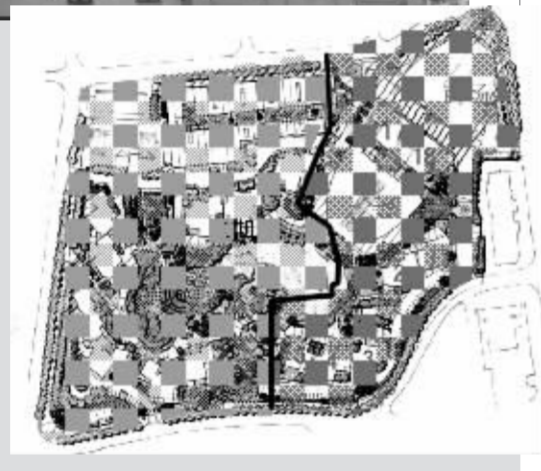
◇地段无可挑剔,小区品质也是可以的,配套设施很完整,出入的人员素质都很高,只是房型并不是一流,只能说还行,升值潜力相对而言不是太大了。

◇这个小区我看过两次,总体感觉还不错,4号、5号房型比较好,也有一点不怎么好,那就是小区绿化率很少。

(摘自搜房网等网友发帖)



老西门新苑外景及平面规划 资料图



周边市场

老西门板块 中高档楼盘汇集地

本期介绍的老西门新苑属于上海市中心黄浦区南部的老西门板块,具体指北至延安东路、南临陆家浜路,也是近年来上海市中心面积最大、力度最强的旧城改造区域。而在旧城改造工作的推进下,老西门板块得到了迅速发展,目前已经成为黄浦区中高档楼盘的主要汇集地。

从新盘来看,老西门板块目前正在售的主要是位于河南南路、复兴东路附近的士林华苑和西藏南路上的老西门新苑。士林华苑在市中心属于规模较大的一个楼盘,有积在110-160平方米的两房和三房,房型比较端正,市场均价在18000元/平方米,不过因受楼层、朝向、位置等因素影响,实际成交单价有每平方米上下1000-2000元左右的差距。老西门新苑位于板块内配套较为完善的方斜路一带,轨道8号线距离不远,均价25000元/平方米,是板块内单价最高的楼盘。

除新盘外,老西门板块还有较为丰富的次新盘资源。据汉宇地产黄浦区高经姚丽丽介绍,老西门板块的次新盘大多也是聚集在河南南路、陆家浜路和西藏南路沿线两侧,且靠近贯穿区内三条轨道交通中的一条。这些房子的房龄多在5年内,其中,太阳都市花园、明日星城、金日世家、兴林公寓、黄浦国际、华浩苑等都是长期成



老西门新苑4号楼约143平方米三房

交集中的楼盘,并且以95-115平方米的两房去化最快,这些房源的成交价主要集中在13000-16000元/平方米,相比板块内18000元/平方米为主的新房价格,性价比颇高。

而从租赁来看,老西门板块表现平稳。其中,次新房的优装两房租金主要在3300-3500元/月左右,三房在3600-4500元/月左右,这些房源的承租者主要是在黄浦区工作的白领;老工房租则以陆家浜路一带的房源为主,优装一房租金可达1700-1800元/月,挂牌量大但成交较快。(汉宇地产)

老西门板块二手房源挂牌信息

地址	房型	朝向	楼层	面积(m ²)	售价
丽园路333弄	2室2厅	南	34	102.59	245万元
西藏南路1739弄	2室2厅	南	34	103.4	230万元
陆家浜路388号	1室1厅	南	27	42.46	82万元
海潮路93弄	1室1厅	南	34	59.6	139万元
陆家浜路418号	1室1厅	南	27	42.46	86万元
中华路868弄30号602室	2室2厅	南	35	97.66	190万元
河南南路368弄	3室2厅	南	30	170.2	460万元
西藏南路1501弄	3室2厅	南	22	140.84	212万元

(信息来源:上海网上房地产)

鉴房报告

房价短期内上涨幅度明显 加息后以租养房不太适宜

位于西藏南路、方斜路口的老西门新苑分两期开发建造,总建筑面积约27万平方米,整个小区由16幢高层组成。目前正在售的是位于整个小区东面的一期部分,靠近西藏南路,约11万平方米,共690户,由住宅(1、2、3、4、5、17、18号楼)、商场及会所组成。目前,老西门新苑的销售价格已高达29000-33000元/平方米,与去年同期相比上涨了6000元/平方米,较上月则上涨3000元/平方米,可见短期内上涨幅度明显。

其实,老西门新苑开盘至今经历了房地产市场的一系列政策调控,但从销售情况来看,政策对上海高档住宅价格的影响不大,主要反映在成交量的变化上。如2005年3月“国八条”出台当月正值老西门新苑的成交高峰期,因此自4月起成交量便大幅萎缩,虽然5月推出了新房源,但成交情况始终处于低迷状态。而随着今年4月后上海楼市逐步回暖,该项目成交量又大幅走高。从居住角度而言,老西门新苑所

在的老西门板块配套完善、交通便利,小区距离新天地约1.3公里,人民广场约1.5公里,豫园约2公里,小区内自设有商场、会所等设施。但由于项目二期部分还未拆迁完毕,加上受地铁8号线及周边在建项目的施工影响,居住环境略显不足。

而在近期上海楼市行情走热、大量楼盘价格上涨的情况下,央行再次提高贷款基准利率,这是年内的第四次加息。由于老西门新苑的业主中70%为自住客户,并且其中60%以上为境外客户,对加息的敏感度不高。

不过,从投资角度来看,一方面,老西门板块供不应求的态势表明区域物业仍有升值潜力,截至今年7月,老西门板块商品住宅可售面积为2.36万平方米,而当月销售面积为1.2万平方米,当月新增供应面积则为0,因此从区域供求来看,存量房仅需2个月就可消化完毕。但另一方面,加息后以租房的方式做投资已经不太适宜,若资金有限,建议客户多加考虑。(上海易居房地产研究院)

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

业内视野

1:3 高档住宅供求比失衡

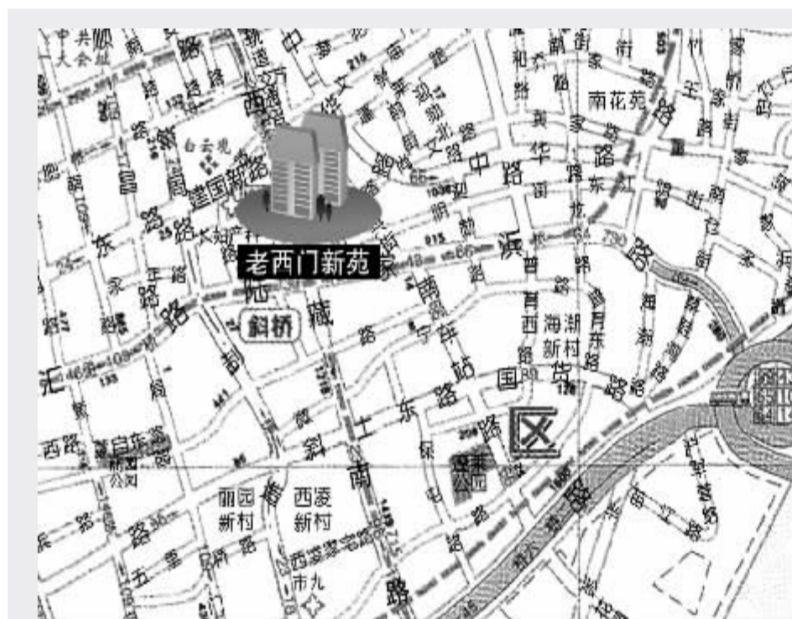
“购房要快,因为二期要到2009年才会开出第一批房源。”虽然经历了一年多的调控痛楚,但眼下老西门新苑售楼人员的态度又变得“牛”起来。的确,供小于求的失衡状态正是目前上海高档住宅市场的真实写照。

根据世邦魏理仕对上海高档住宅市场完成的专项研究,结果表明,今年上半年上海高档住宅市场继续呈现供量减少、成交量激增的局面,这也使得今年上半年上海高档住宅的新增供应量与同期消化量的比率达到供不应求的1:3。

从销售来看,以卢湾区的豪宅为例,无论是新天地板块的济南路8号,或是新天地外围的淡水湾花园,都在今年3月份至7月份短短一段时间内攻势凌厉。前者以60000元/平方米的价格开

盘,目前高区房源报价已达80000元/平方米左右;后者与刚传出消息的大摩永业合作地块仅一街之隔,售价也从25000元/平方米升至27000元/平方米。又如长宁区古北板块,千呼万唤始出来的和记黄埔项目御翠豪庭推出60套房源,套均面积244.44平方米,报价高达35000元/平方米,却在8月份开盘后的两天内被抢购掉90%。而别墅方面,诸如上海晶园、兰乔圣菲这样的千万别墅也分别各售出了3栋。

要知道,根据日前万事达国际组织在北京发布的针对北京、上海和广州三大城市的富裕阶层进行的居住调查报告,其中26%的受访者拥有3处房产,且第3套住房的平均面积达到了184平方米。而供应方面,下半年又呈减少态势。



老西门新苑

楼盘地址:黄浦区西藏南路688弄	开盘时间:2004年8月起
开发商:上海老西门新苑置业有限公司	交房时间:2006年7月起
投资商:中信泰富	网上已推住宅户数:651套
总建筑面积:31万平方米	网上已售住宅户数:613套
容积率:3.8	网上住宅合同均价:24108元/平方米
绿化率:40%	物业管理公司:中信泰富物业管理有限公司
产品形态:16栋34层高层	物业管理费:3.5元/平方米/月
主力户型:115-228平方米两房至四房	
装修状况:全装修	本版制图 张大伟



老西门新苑内景 资料图

如本期介绍的老西门新苑所在的老西门板块,5个在售高档住宅中,预计仅有上海滩花园和老西门公馆会各放出15000-20000平方米的房源;新增供应相对增加的项目则会出于华山路上的王子晶品和汇宁花园、徐汇沿江的百汇园等,事实上目前王子晶品等项目已经处于市场反应热烈的蓄水阶段。

“随着‘70-90’政策的落实,楼市将发生供应面的结构质变,供需差异也使得部分人观念转变,上海高档住宅的推售变得顺利。”世邦魏理仕住宅部高级董事陈伟指出,“不过,由于未来仍有可能面对政策调控局面,温和发展也许是上海高档住宅市场最为需要的状态。”(世邦魏理仕住宅部经理 史培颖)