

经纬城市绿洲 热销楼盘也“作怪”



◎特约记者 一凡

基于购房者的“从众心理”，开发商中存在网上进行虚假交易以制造热销假象，而后又悄悄撤销合同的做法已被市场所知。本期介绍的经纬城市绿洲就是这样一宗深陷虚拟交易疑云的楼盘，一方面，尽管遭到相关职能部门的严肃追查并部分暂停销售，其后续新推房源还是和此前一样显得销售良好；另一方面，虽然官方检查结果尚未对外公布，但其此前遭暂停销售的房源在网上公示系统已改变状态，让人有些奇怪。

拥有生态认证

经纬城市绿洲位于宝山区祁连北块地区，总占地约1平方公里，是香港经纬集团投资建设的一个大型生态社区。项目范围由东面的沪太路、南面的锦秋路、西面的南陈路和北面的塘祁路围合而成，还有桃浦河穿越整个社区。经纬城市绿洲已开发至第二期。一期名为“阳光水岸家园”，于2004年12月面市，价格在4888-5888元/平方米。二期名为“学府涵青家园”，于2006年10月推出首批房源，二期总建筑面积28.7万平方米，容积率1.4-1.5，绿化率43%，共2560户，当时报价为6688-7688元/平方米。生态是经纬城市绿洲的卖点之一，作为全国首批生态住宅验证项目之一，经纬城市绿洲在生态节能建筑方面还是有其独到之处的。如小区绿化率高达43%，既有景观坡带隔灰降燥，又有天然活水桃浦河穿越其间，还在沪太路沿线培植了一条1.2公里的

坡地林带；此外，EPS外墙保温系统、太阳能热水系统、太阳能草坪庭院灯及公灯照明系统等设施齐全，也是绿色节能小区中的样板。

二期持续热销

就在上月，经纬城市绿洲推出了二期的第四批房源，记者了解到，这次的房源为中央景观房，均价7700元/平方米，楼盘良好的景观和较大的楼距，加上这批房源房型多样且毗邻桃浦河，吸引了不少购房者，形成热销的场面。

事实上，自去年10月经纬城市绿洲推出二期首批房源以来，热销状况一直得以延续。记得去年刚开盘时，由于上海楼市还处于调控影响后的调整期中，开发商也是想尽办法促销，如在售楼处现场购房即可享受2万元优惠，前100名还可免1年物业费，并且可以参加抽奖，抽中的3名幸运购房者可获赠地下车库的停车位。另外当时推出的房型为93-125平方米的两房、三房，且全部为节能房型，层高达3米，其中底层和顶层层高达到3.2米，起价为6688元/平方米，客户的认可度较高。

市场人士认为，经纬城市绿洲的房型设计弥补了上海中外环间楼盘大房型布局过度的缺陷，由此形成了性价比较高的搭配。不过一些已入住的业主也颇有微词，如部分业主表示小区配套不成熟，连银行也没有，居家很不方便；还有业主称受到附近军用机场的噪音困扰，双休日“动静”也很大。

另悉，经纬城市绿洲将于本月再推一批95-99平方米的两房，预计起

价为7800元/平方米左右。

涉嫌作假遭查

近日经纬城市绿洲连推新房源，似乎忘却了前一阶段的“阴影”。今年6月，上海市房地资源管理局对外宣布，对汤臣一品、嘉和国际大厦、经纬城市绿洲等3个商品房项目的开发商和广威房地产经纪有限公司进行专项检查。其中，经纬城市绿洲被查出原因是A地块一期商品房自去年10月开盘至今共2月，共撤销房地产定金合同304次，撤销率畸高，有虚拟交易之嫌，而检查期间，此批房源的网上销售被暂停。

当时，经纬城市绿洲的开发商对记者解释，撤销率高是因为公司规定买房要先付3万元定金，然后7天内签正式合同并付30%首付款，而由于时间定得比较紧，加上当时一批购房者产生观望情绪，7天内没签的话网上就自动变为撤销状态了，但后来这些购房者还是买了原来定的房，交易价格也没有变动。开发商还称早已写过情况说明给楼盘所属的宝山区房地局，但没想到市里面还会来查。

另外奇怪的是，至今上海房地局还没对外公开对3个商品房项目的检查结果，但“网上房地产”如今显示，此前为“暂停销售”状态的经纬城市绿洲A地块一期房源已恢复为正常的销售状态，只是显示“在售”的均为今年推出的几批房源，而去年10月推出的那批却在网上不见了“踪影”。

一些市场人士则表示，不排除开发商在当时楼市尚未走出调控阴影时主动保留一部分优质房源的可能性，

“很多开发商都会在销售中保留部分房源，以在购房者来咨询时造成销售情况良好的表象，这也是一种销售手段。但网上公示情况的变化原因还不得而知。”

七嘴八舌

◇付完首付后售楼处的小姑娘说这里的整体规划要到2010年才能全部建成，至于商业发展还要等到各期全部完成之后的几年才能实现，感觉被忽悠了。

◇强烈建议开发商在纬地路或涵青路的商铺招徕银行进来，住在这里没银行还真不方便，最好再找家可以代收费的的或好德，目前开的那两家都不代收费的。

◇附近有军用机场，噪音很大，所幸不是每天都有，封了阳台还好些。

◇入住一年后发现墙壁开始出现裂纹，不仅是一两家，墙面裂纹有的甚至超过2米。

◇这里在2年内交通和医疗设施是不会改善的。

◇去看一期现房，楼距很宽，绿化率，社区中的桃浦河整治很好，水很绿，走在社区中很舒服，随着地铁7号线的开工、商业配套的跟进以及以后几期的开发，应该具备升值空间。

◇都是炒家，入住率太低了。

◇要求物业提高服务质量，改善小区环境，如规范机动车与非机动车的停放、开放会所、增加班车次数等。

(摘自焦点房地产网业主论坛网友发帖)

周边市场

大场板块 宝山楼市“顶梁柱”

本期介绍的经纬城市绿洲属于宝山区西南部的大场板块。广义的大场东邻闸北区、南为普陀区、西接嘉定区、北至蕴藻浜，总面积约33.5平方公里。2000年前，随着上海城市化进程的加快，大华、乾溪、祁连在那里先后建起了3个居民住宅区，房地产业成为了大场的支柱产业，并持续至今。2000年伊始，大场镇在融合了祁连镇以后更成为了一座新城，并因房地产业的格局分布而被许多人习惯性地称为大场板块或上大板块。

虽然算不上中心城区，但位于中外环线之间的大场板块其实是上海较早发展房地产的区域。1997年锦秋花园落户大场，成为上海房地产市场第一个联体别墅项目，但此后很长的一段时间，大场不再引人注意，房价也一直低迷。直至2002年后，上海房价持续增长，在大势的带动下，大场板块的房价也快速上升。

如今，同一个开发商正在锦秋花园东面建设经纬城市绿洲。同时，周边如聚丰园、乾澄园、乾宁园、瑞丰园等均价在6400-7800元/平方米、性价比较高的商品住宅也销售状况良好。而最早开发的锦秋花园反而已成为大场板块内最高价的楼盘。

与宝山其他房地产板块相比，大场板块具有地段和人文积淀优势。大场板

块一定程度上得益于上海大学新校区入驻，区域内住宅以上海大学为中心，环绕四周而建。汉宇地产聚丰园分行经理张程介绍，大场板块由于地理位置相对偏远，因此板块内购房群体一直以来比较局限，基本都是上大的老师；不过随着宝山房地产业的逐步发展，特别是未来有地铁7号线贯穿的利好，近来也有不少新婚小夫妻开始在大场购房，由此板块内的购房群体日益丰富。

大场板块目前仍缺乏交通配套，居民出行主要依靠公交线路，到达市中心花费时间较长，且几乎都需要转车，所以地铁7号线的建设对大场板块意义重大。在建中的7号线的场中路站、沪太路站、南陈路站、祁连山路站几乎环绕上大，更可辐射到板块内的每一个楼盘。

另从生活氛围来看，祁连山路沿线已经形成了较为成熟的生活、休闲氛围，上大北门的沿街商铺、西门的弘基休闲广场、锦秋新天地、好又多商圈等都已逐渐形成规模，成为板块内的繁华之地。

在二手房方面，据张程介绍，近期大场板块内的主要挂牌房源比较分散，而成交房源则依然集中在上大附近的几个小区，如聚丰园、锦苑苑、学林苑等。这些楼盘最主要一个特色就是三房面积紧凑，基本在100-118平方米左右，无论是上大的老师还是新婚夫妻，

鉴房报告

区域三级市场未成形 短线投资恐无人接盘

作为上海宝山的大型社区，经纬城市绿洲去年10月推出二期学府涵青家园，总建筑面积28.7万平方米，36栋小高层，共2560户，开盘时售价为6688-7688元/平方米，最近一次推出的是二期第四批房源，均价已超过8600元/平方米。

从经纬城市绿洲的销售表现来看，去年10月二期刚入市时，虽然上海楼市仍处于低迷期，但仍然受到不少购房者青睐，182套房源一经推出就销售近半。今年以来，经纬城市绿洲则以69063平方米的成交量和53653.04万元的成交金额位居宝山区销售排行榜第三名（见图一）。

具体分析，经纬城市绿洲有四大优势：一是作为全国首个生态住宅验证项目，有超大的社区规模和完善的配套规划，住宅远景足以容纳数万人，还将建有商业中心、公园、大湖、坡地、天然河、高尔夫练习场等；二是地铁7号线南陈路站就在社区内，2009年开通后将为主业出行带来便利；三是建筑技术特色，运用了屋顶绿化、太阳能供水、雨水采集处理等多项先进的节能技术；四是教育资源，社区内有幼儿园，附近有上海大学，周边还有上大附中、祁连二小、锦秋学校等。

当然，上海整体楼市在去年的继续上行也带动了经纬城市绿洲的个盘走势。在经纬城市绿洲所属的大场板块，至今住宅可售面积约10.36万平方米，而今年以来的销售面积达到约26.38万平方米，所以总体看来该板块内住宅市场处于供不应求的失衡局面。经纬城市绿洲的价格也随市场走势而稳步攀升，今年1月成交均价仅7100元/平方米，而本月初成交均价已涨至8540元/平方米，涨幅达20.28%（见图二）。

另外受到市场关注的是，今年6月5日，上海市房屋土地资源管理局公布，对

汤臣一品、嘉和国际大厦、经纬城市绿洲三个商品房项目的开发商和广威房地产经纪有限公司进行检查。其中，经纬城市绿洲A地块一期即二期首批房源从去年10月至今年2月签约次数累计为209次，而撤销次数却达到了304次之多，其中大部分撤销记录集中在去年的10月、11月、12月。上海房地局则以撤销率畸高，有虚拟交易之嫌，对经纬城市绿洲A地块一期房源作出了暂停网上操作的处罚。

这次经纬城市绿洲受到官方行政检查，却基本没有影响到其整体销售，主要是由于其一期待住宅事实上已基本售罄，而在上海楼市整体回暖、区域楼市供需失衡的情况下，相对于周边楼盘较高的性价比使得经纬城市绿洲对购房者依然充满吸引力。在接下来的7、8月，经纬城市绿洲推盘逐渐放量，8月先后三次推出410套房源，目前已成交312套。

不过，从投资角度考虑，今年以来，上海房价上升势头仍显凶猛，并且在一些优势板块内出现以短线投资为目的的投资者。需要指出的是，虽然今年以来经纬城市绿洲的房价涨幅已超过20%，但是由于周边在售项目还有较大的后续供应，聚焦了绝大多数购房者的购房意向，而除去这些在售项目，区域内基本不存在5年以内的次新房，因此经纬城市绿洲所处的区域三级市场在短期内不可能形成，短线投资恐无人接盘。

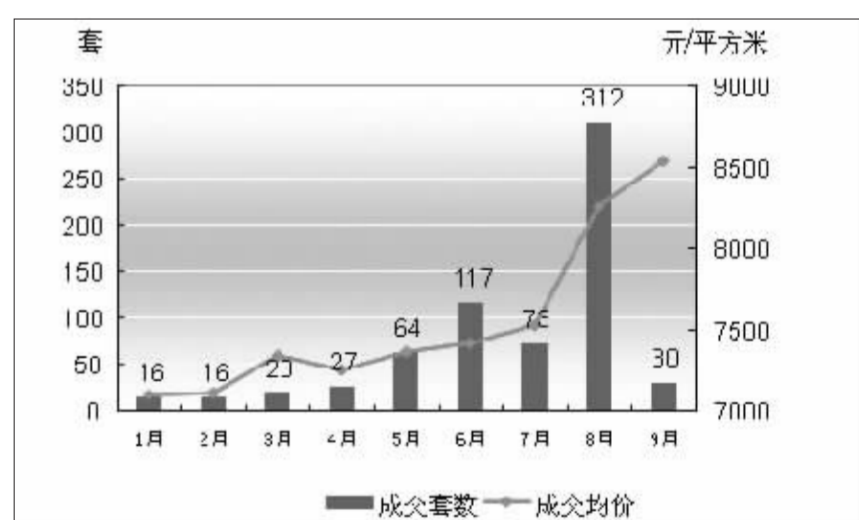
另外，目前区域租赁市场也并不十分成熟，但由于经纬城市绿洲处于上海大学附近，一些合适的房型或能吸引学生群体中的租赁需求。同时随着项目自身配套及周边交通、生活配套的逐步完善，相信租赁市场会逐渐成熟，投资回报率较目前也会有所提升。

(上海世联房地产顾问有限公司分析师 刘履冰)

图一：宝山区楼盘销售排行榜(2007年1月1日-9月4日)

项目名称	成交面积	成交套数	成交金额	成交均价
大华公园世家D块一期	80993平方米	704套	84851.18万元	10476元/平方米
宝宸共和家园一街坊	96333平方米	922套	72526.05万元	7529元/平方米
经纬城市绿洲A地块一期	69063平方米	659套	53653.04万元	7769元/平方米
大河湾畔华城H2期(梧桐城邦)	53558平方米	512套	48233.16万元	9006元/平方米
三花现代城	50710平方米	584套	43850.34万元	8647元/平方米

图二：经纬城市绿洲2007年月度销售情况统计



经纬城市绿洲

楼盘地址:宝山区涵青路398弄
开发商:经纬置地有限公司
总建筑面积:150万平方米
容积率:1.45
绿化率:43%
产品形态:小高层公寓
开发状态:一期阳光水岸家园已建
成,二期学府涵青家园在建
主力户型:
93-138平方米两房至三房

装修状况:毛坯
开盘时间:2004年12月起
网上已推住宅户数:2657套
网上已售住宅户数:2612套
网上住宅合同均价:7714元/平方米
车位:900多个
物业管理公司:现代智能物业管理(上海)有限公司
物业管理费:1.74元/平方米/月

本版制图 张大伟

大场板块二手房源挂牌信息

地址	房型	朝向	楼层	面积(平方米)	售价(万元)
沪太路4201弄	二室一厅	南	4	52.31	27
纬地路88弄	二室一厅	南	11	59.55	45
环镇北路600弄	二室一厅	南	6	72.11	47
祁连二村39号	二室一厅	南	6	82.03	54.5
上大路1288弄	三室一厅	南	7	92.69	63
聚丰园路500弄	二室一厅	南	7	89.75	65
环镇北路400弄22号	三室一厅	南	6	78.06	68
场中路3658弄	二室一厅	南	6	80.18	77.5

(信息来源:上海网上房地产)

投资星级 ★★

► 交通配套:一般
► 生活配套:一般
► 投资收益率:一般
► 楼盘性价比:较高