

“金九银十”特辑(一)

逸流公寓 “追涨潮”中遭遇高撤消

特约记者 海潮

又逢“金九银十”，上海楼市在今年全面回暖的情况下再显热闹景象。眼下，不少“摒”到现在的开发商正“摩拳擦掌”，就等着在这两个月里选取好时机推出手里的房源，希望市场“一网打尽”。在此我们也将筛选出部分准备在这一楼市传统旺季中“展开行动”的楼盘，为大家打个前站。本期介绍的是在上海楼市此轮“失守”追涨中趋势而入的普陀区楼盘“逸流公寓”，据悉其计划9月底新推的房源的单价将会突破20000元/平方米，但同时又因为撤消率高而颇受争议。

内环住宅价格不低

逸流公寓位于普陀区市民聚居的武宁新村地区，是由武宁路、普雄路、曹杨路和中山北路合围而成的街坊，正门开在普雄路上，背靠沪西工人文化宫，面临苏州河(距离苏州河还有一条马路)，是内环以内的住宅项目。整个小区规模约26万平方米，属于中型社区，分为两期建造，一期早于2004年推出，目前3幢高层已经全部售完并交付使用；今年起推出二期，共计3幢6个单元的高层公寓，位于整个小区西侧。

记者近日从逸流公寓二期售楼处获悉，该项目计划在9月底10月初左右再推一批新房源。其中，两房有两种房型，一种是105平方米的，面积较为紧凑，另外一种为110平方米的，房型更为正气；同时推出的还有140平方米的三房，面积较大但比较气派，得房率较高。售楼人员还坦言，届时的售价将比刚开盘时的15000元/平方米上涨不少，“肯定要在20000元/平方米以上的”。

逸流公寓价格不低与其区位优势

势脱不了关系，武宁板块邻近普陀和静安、长宁三区交界处，沿逸流公寓东侧的武宁路向北步行约500米，即为轨道交通3、4号线的曹杨路站，规划中的11号线也将在附近设置站点。周边的生活氛围也已成熟，家乐福、苏宁电器、邮局、银行、酒家及宁夏路绿地世纪城的社区商铺，都是满足居民日常生活需要的配套。

楼市回暖乘机入市

逸流公寓二期算是赶上了上海楼市全面回暖的好时候。今年5月、6月，逸流公寓共推出两批419套房源，销售价格由15000元/平方米上升到了17000元/平方米。由于销售火热，目前可售房源仅剩3套——2套低楼层、130余平方米的三房，和1套260余平方米的顶层复式。

记得今年5月12日，逸流公寓二期首度开盘推出203套房源。售楼处通知“积累”下的客户提前一天领取预约凭证。但现场的情况是，由于“人多房少”，不少领取预约凭证的购房者在挑选房源时发现“优质”房源早已被定，略晚一些领取凭证的购房者中甚至不乏空手而归者。另外，开盘当天早上现场一度失控，幸好警察早有准备，在短时间内控制住局面。而之后的6月，逸流公寓二期再次推出216套房源，前一批未抢到房源的购房者加上后续跟进的新客户，售楼处再次忙得不亦乐乎。“网上房地产”的统计数据显示，2007年5月逸流公寓二期成交173套，6月成交164套，7月成交84套，8月成交4套。

高撤消率遭受争议

热销楼盘，受关注的程度自然较

高，逸流公寓就是一个因为市场关注而颇受争议的楼盘。有人说，逸流公寓和一些热销楼盘一样，都是靠“手段”红了一把，理由则是，这些楼盘在热销的同时，撤消率畸高。“网上房地产”的统计数据显示，5月开盘以来，逸流公寓二期签约房源425套，撤消合同次数则达176次，撤消率逾40%。

记者曾以购房者的身份致电多家撤消率偏高楼盘的售楼处，售楼人员的回答普遍是“客户付了定金，却没能在规定时间内赶回售楼处支付首付款”。虽然开发商“清一色”将撤消率高归咎于客户的“不负责任”，但细想不禁要咋舌于购房者的“潇洒”——辛苦排队抢到的房子，而且还付了不能退还的几万元定金，怎么可能有这么多人说退就退了？正是因为如今开发商颇会“耍手段”，最常见的有雇人排队，制造抢购假象；半夜致电购房者“透露”楼盘将“神秘开盘、拿号尽快”等，不少购房者对逸流公寓也产生“炒作”感觉。

但也有市场人士指出，区域阶段性供应严重不足也是逸流公寓热销的原因之一。“去年下半年以来，购房者选择观望，上海楼市一直处于‘冬眠期’，积累了较多的自住需求。而今年以来上海北部内环以内地区，如闸北、普陀、杨浦和虹口等区的内环区域，新房供应量极少，一旦有新房源推出，便会吸引自住客的眼球。”



七嘴八舌

- ◆楼距较宽，采光不错。
 - ◆楼盘不错，可惜内幕太多，价格也太高了。
 - ◆二期销售如此不堪：秩序混乱；销售情况不公开，打闷包；接待人员态度恶劣；暗箱操作，内定严重。
 - ◆第一次开盘有一位排队者领到的是50号，照理后面至少还有100多人，可是他感觉后面排队的人寥寥无几了。他很快推测：开发商肯定保留了一批房源。入市房源大幅度减少，出现排队抢购情况也就不奇怪了。
 - ◆小区地理位置很不错，在普雄路武宁路路口，出门就是武宁路商业街，旁边还有沪西工人文化宫，非常热闹。
 - ◆楼盘被曹杨路与武宁路包围，来往车辆多，部分房源会受到一定的噪音影响。
 - ◆一期内的公共绿地很小，也就是房前屋后巴掌大的地方，三幢高层围拢中的一块地方是儿童乐园和喷水池，基本上是小孩子们的天下，所以比较期待二期早日建成，去感受那传说中的公共绿地。
- (摘自焦点房地产网、搜房网等网友发帖)

地产研究院

规划设计



约110m²两房

逸流公寓是一个住宅、办公、酒店、商业一体开发的综合性项目，除对外销售的公寓楼外，还在建设的有明珠国际广场、SERVICESAPART-MANT酒店式公寓及办公楼。住宅部分，位于整个社区西侧，以高层建筑为主的二期，为了最大限度地扩大视野，楼宇以最大栋距达到60米。目前主要推出的房型为92和105平方米的2房2厅1卫、111平方米的2房2厅2卫、135和141平方米的3房2厅2卫。其中，111平方米的2房2厅2卫为板式建筑，餐厅和客厅南北通透，视觉比较大气。同时，由于逸流公寓投资商具有马来西亚外资背景，所以将住宅景观设计中融入东南亚热带风情。

周边配套

交通	44、62、707、737、136、740等多条公交线路；沿楼盘东侧武宁路向北步行约500米为轨道交通3、4号线的曹杨路站；驾车出行沿曹杨路向北便有匝口上内环高架。
商业	乐购光新店、家乐福武宁店、好美家建材超市、武宁路商业街、苏宁电器、邮局、银行、酒家等。
教育	白玉路幼儿园、绿地幼儿园、普雄小学、武宁小学、东新中学、曹杨八中。
医疗	普陀区中心医院、沪西医院、白玉路地段医院。
休闲	沪西工人文化宫、普陀体育馆、普陀公园。

逸流公寓(二期)

楼盘地址:普陀区普雄路29弄
开发商:上海先达房地产发展有限公司
总建筑面积:26万平方米
绿化率:41%
产品形态:3幢6个单元28-31高层
主力户型:105平方米两房
装修状况:毛坯
开盘时间:2007年5月
交房时间:2008年8月
网上已推住宅户数:419套
网上已售住宅户数:416套
网上住宅合同均价:15792元/平方米
车位数:507个
物业管理公司:上房物业
物业管理费:1.8元/平方米/月

本版制图 张大伟

周边市场

武宁板块 普陀新房畅销区

本期介绍的逸流公寓属于普陀区的武宁板块，该板块主要是指中山北路以南、苏州河以北的区域。武宁板块生活氛围较为浓郁的优势由来已久，景观绿化和交通配套方面的优势也日益明显，加上近年来逐渐成熟的商业发展，都令其区位优势不断提升。

武宁板块的商品住宅市场目前以大盘及综合性社区唱主角，板块内的在售楼盘除逸流公寓外，还有新湖明珠城、泰欣嘉园、尚城国际等。泰欣嘉园紧依梦清园和苏州河绿化带而建，小区景观和周边环境融为一体是其最突出的优势，全装修房的均价在18000元/平方米左右。尚城国际位于曹杨路上，立体交通体系是其主要卖点之一，市场均价在14000元/平方米左右。

于白玉路的江南名庐等。在武宁板块挂牌的二手房源中，以100-125平方米的两房和125-140平方米的三房房源居多。其中绿地世家由于是全装修房，市场均价较高，在15000-16000元/平方米，其余几个楼盘市场均价基本都集中在13000-14000元/平方米。相比较而言，这些楼盘在规模和配套上不如新湖明珠城和中远两湾城，而价位上也并没有明显的优势。因此，武宁板块的二手房源虽然比较多，但实际成交的还主要是新湖明珠城和中远两湾城这两个大盘。

此外，武宁板块内还有一些老工房，比如白玉新村、武宁新村等，这些房子的房龄都有18-20年了，市场挂牌均价在10000元/平方米

左右，不过这些房源实际成交更多的还是在租赁市场。依托武宁板块便捷发达的交通环线，在此租住

一个一房或两房的老工房不过1100-1400元/月，对年轻上班族来说还是很实惠的。

武宁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)
凯旋北路1555弄	二室一厅	南	28	135.49	170
白玉路358弄	三室二厅	南	12	145.92	230
光复西路福兴村	二室	南	6	50.1	65
东新路88弄	二室二厅	南	12	103.02	195
达丰新村	一室一厅	南	6	38.47	48
曹杨路609弄	二室一厅	南	21	96.76	138
普陀二村69号	一室一厅	南	6	34.55	32
中山北路2626弄	二室	南	6	47.69	53

(信息来源:上海网上房地产)

投资星级 ★★★

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

“金九”，上海新开盘量大增

随着“金九银十”的到来，上海楼市供应总量放量态势。数据显示，9月上海楼市拟开盘项目约25个，比8月的16个开盘量又增加不少。据悉，这些准备推出新房源的项目位于闵行、松江、南汇、宝山、浦东、静安、徐汇、普陀、虹口、杨浦、金山、青浦12个区，其中闵行、松江、南汇、宝山、青浦等外环外推盘量约占三分之二，而静安、徐汇等传统中心区域也打破新盘匮乏的局面，出现了新增上市量。

由于供求失衡导致的楼市继续走高，各楼盘提价的情况同样屡见不鲜。一些楼盘今年以来的数次开盘价格上调幅度超过30%，部分甚至接近50%。从9月最新开盘的项目来看，均价普遍比前一次的开盘价有所提升，部分提价幅度超过20%。但有分析指出，可能由于提价幅度过高，部分楼盘成交速度开始放缓。如进入9月传统旺季后，上海住宅成交量并没有如预期中的大幅度抬升，相比8月初反而有所下降，购房者的心理预期依然不可忽视。

9月上海公寓新盘一览

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
静安	君御豪庭	9月中旬	25000-30000元/㎡	西康路、近昌平路	4号楼，主推61-75㎡一房和147-159㎡三房
虹口	大上海紫金城	9月	17500元/㎡	同丰路666弄	18楼的高层，包括94㎡的两房和112㎡以上的三房
杨浦	圣耀滨江苑	9月下旬	12500元/㎡	龙江路377号	102-108㎡两房
	碧翠景苑	9月下旬	12600元/㎡	甸殷路、政悦路口	80余套，包括130㎡以上的三房、四房
闵行	皇都花园	9月8日	10500元/㎡	顾戴路2000弄	149-197㎡两房至四房
	万科花园小城	9月下旬	8500元/㎡	龙吴路、剑川路口	264套

王子晶品

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
徐汇	王子晶品	9月下旬	50000元/㎡	延安西路、镇宁路口	96套288㎡公寓，4套530㎡复式
	徐汇新城	9月下旬	12000元/㎡	龙吴路1717弄	公寓

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
松江	绿地尚城	9月中旬	7200元/㎡	沪亭北路、涞寅路口	94-103㎡的两房
	湖滨国际公寓	9月下旬	8500元/㎡	沪亭北路618弄	85-89㎡两房、124㎡三房
	上海源花城	9月7日	6800元/㎡	涞寅路1200弄	两房、三房为主

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
宝山	环球国际	9月	7600元/㎡	宝绿路99号	主推115㎡两房、145㎡三房
	康桥水都	9月下旬	9500元/㎡	水产路2700弄	200套左右高层房源
	新梅绿岛苑	9月	9000元/㎡	场北路499弄	200套左右高层房源
	同盛嘉园	9月	7200元/㎡	镇泰路457号	

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
普陀	阳光威尼斯	9月下旬	10000元/㎡	祁连山南路2039号	19号楼，包括80㎡和116㎡的两房

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
浦东	大华锦绣华城	9月中旬	12500元/㎡	成山路、锦博路口	60㎡一房，另有二房三房等
	金谊河畔	9月上旬	12000元/㎡	上南路、永泰路口	
	香梅花园	9月下旬	18000元/㎡	东绣路266弄	60-80㎡两房、100㎡左右三房

区域	名称	预计日期	均价	位置	欲推房源
南汇	惠南一方新城	9月中旬	5200元/㎡	听潮南路88号	96㎡两房、110-120㎡三房
	听潮家园	9月中旬	5500元/㎡	听潮南路2号	13层小高层
	艺泰安邦	9月中旬	5200元/㎡	南六公路399号	

(资料来源:房产之窗网)