

“金九银十”特辑(三)

江南欣苑 大上海里“讨生活”的小社区

◎特约记者 海潮 本报记者 李和裕

“金九银十”，虽然恰逢房贷新政引发市场观望之际，但对于多数开发商来说，在这一楼市传统旺季中展开行动是早已制定的计划，本期便为大家做个十月楼市的标志楼盘剖析。

外环外小社区

闵行区春申路以北、普乐路以西的江南欣苑处于外环以外，东部与虹梅南路相近，西面靠近梅陇港，虽可归于春申板块这一闵行成熟居住区，但从地图上看，还是给人有点“偏”的感觉。江南欣苑一期规模不大，总建筑面积6万多平方米，由6栋小高层和2栋多层组成。一些购房者认为，小社区有小社区的好处，如方便管理、环境安静。另悉，小区后排的多层主要是给动迁户的动迁房。

今年3月江南欣苑首次开盘，率先推出的是120套小高层房源，房型选择较多，面积也普遍紧凑，包括48-50平方米左右的一房、90-95平方米左右的两房，110-125平方米左右的三房。在5月又推出220套房源，目前在售房源均价9000元/平方米。而据悉10月江南欣苑计划再推出一批房源，且将主推95-97平方米的两房。

“低开高走”策略

在网上，江南欣苑的获得预售许可证的日期是今年1月8日，但实际上，江南欣苑在3月16日举行的上海之春房展会上才正式开盘，开盘均价7900元/平方米，120套房源当月成交82套，销售应属顺畅。市场人士分析，当时上海楼市回暖迹象尚不明显，无特别优势的江南

欣苑唯有靠实惠的价格吸引人。好在江南欣苑周边在售新盘不多，当时主要有万科假日风景、春申景城二期和玫瑰99。其中，万科假日风景和春申景城都是春申板块的热销楼盘，房价水平也基本在区域排一排二，无论是一手房还是二手房，房价水平都基本在10000-12000元/平方米，单套房源总价通常位于80万-140万元之间，更何况房源已基本售完。

而对于玫瑰99，江南欣苑的开盘价与其差不多，但由于玫瑰99小户型房源已基本售完，留下较多130平方米的三房，多为紧凑房型的江南欣苑便又有了总价优势，最先售完的也恰是单套总价在40万-75万元的一房和两房。

不过上述都是刚入市时的情况，随着楼盘销售形势走好，江南欣苑的价格涨势也逐渐明显，第二批房源均价就上调了每平方米1000元，而本月计划推出的新房源据悉均价达11000元/平方米，不少有意向的购房者表示偏高了。

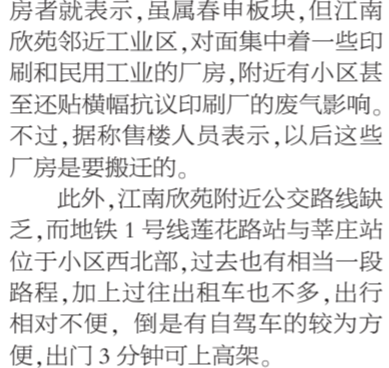
成长还需时日

春申板块是闵行区区内被上海市政府列为市级住宅示范区的新兴住宅板块，该板块内聚集了十几个新老楼盘，因此人们也形象地称之为“春申城”。随着春申路北面形成一片居住区，目前有意在此买房的多数是来自周边地区的居民，购房的对象以年轻白领阶层为主，处于过渡期的工薪阶层亦可在板块内某些地段找到适合房源。

应该说，在目前住宅格局已具形态的前提下，春申板块的商业配套等设施也日趋完善。但由于位置稍偏，就现场情况而言，江南欣苑周边商业



江南欣苑销售图



单位：套

配套稍显不足，生活相对不便。有看房者就表示，虽属春申板块，但江南欣苑邻近工业区，对面集中着一些印刷和民用工业的厂房，附近有小区甚至还贴横幅抗议印刷厂的废气影响。不过，据称售楼人员表示，以后这些厂房是要搬迁的。

此外，江南欣苑附近公交线路缺乏，而地铁1号线莲花路站与莘庄站位于小区西北部，过去也有相当一段路程，加上过往出租车也不多，出行相对不便，倒是有自驾车的较为方便，出门3分钟可上高架。

周边市场

梅陇春申板块 二手房“活”于一手房

本期介绍的江南欣苑属于闵行区梅陇春申板块。事实上，目前市场内多将梅陇板块和春申板块“分开”，春申板块是一个新兴的居住板块，因此具备整体规划、楼盘规模及品牌开发商建设的优势，进入春申板块的人能够明显发现与临近的传统梅陇板块截然不同的感觉，再加上近年来春申板块的配套设施正在不断完善，使之成为有自住需求的年轻人与有改善需求的置业者的首选板块之一。

据汉字地产春申分行经理陈亮介绍，随着近年来上海楼市的整体回暖，春申板块近期表现也比较好。目前春申板块的在售新盘较少，因此板块内的购房者更多的是将目标定于二手房市场。春申板块的二手房源还是比较丰富的，近期主要挂牌的有春申景城、上海春城、万科假日风景、茉莉苑以及老公房莲花新村等楼盘。

同时，上述楼盘也是近期二手房源成交较多的楼盘。成交房源基本集中于90-110平方米的两房以及120-140平方米的三房。目前这些次新盘的装修房源成交价在11000-13000元/平方米左右，毛

还房源成交价在10000-10500元/平方米上下，与前几个月相比上浮了约10%-15%。

例如汉字地产近日成交的一套万科假日风景的126平方米装修三房，成交价145万元，折合单价约11500元/平方米；又如成交的一套江南名邸112.7平方米的毛坯三房，成交价117万元，折合单价约10380元/平方米。

陈亮还介绍，除了公寓楼盘，近来春申板块的别墅成交也比较旺盛，如银都名

墅、天籟园、好世樱园等近期都有成交，这些别墅房源主要以双拼、独栋为主，面积在300-500平方米，成交均价在15000-30000元/平方米。购买这些房源的客户主要是一些在股市获利的改善型客户，而春申板块的别墅无论从价格还是环境来看，都是比较适宜居住的。

另外在租赁市场，目前春申板块的租赁挂牌房源主要以一房和小两房为主，租金在1600-2500元/月左右，租客多为年轻白领。(汉字地产分析师 孙文勤)

近期梅陇春申板块主要挂牌房源

物业名称	地址	面积	房型	售价	装修情况
莘南花苑	高兴路	68 m2	2/1/1	65万元	毛坯
莲花新村	春申路	93.8 m2	3/1/1	81万元	精装
春申景城	莲花南路	98 m2	2/2/1	125万元	精装
上海春城	莲花南路	128 m2	3/2/2	145万元	毛坯
万科假日风景	颛昀路	135 m2	3/2/2	160万元	精装
银都名墅	银都路	342 m2	4/3/3	550万元	毛坯

(信息来源:汉字地产)



规划设计

江南欣苑一期总建筑面积6万多平方米，由6栋小高层和2栋多层组成。主力户型为面积在50-118平方米的一房至三房，其中两房房型方正，通风采光较好，另外南北双厅、双阳台设计，卧室的观景凸窗设计，建筑顶部的坡屋顶、带阁楼设计等都较有特色，可为业主增加更多的个性空间。

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:中等



江南欣苑(一期)

楼盘地址:闵行区春申路1768-1790号
开发商:上海良华置业有限公司
总建筑面积:约6.4万平方米
容积率:1.99
绿化率:35%
产品形态:6栋小高层、2栋多层
总户数:505
主力户型:93平方米左右两房,120平方米左右三房
装修状况:毛坯
开盘时间:2007年1月
交房时间:2007年12月
网上已推住宅户数:340套
网上已售住宅户数:282套
网上住宅合同均价:8747元/平方米
物业管理公司:上海顺信物业管理有限公司
物业管理费:1.45元/平方米/月

周边配套

交通	725、735、莘车线
商业	大润发、易买得、农工商、百安居、红星美凯龙、莘潮家具、紫梅农贸市场、浦发银行、中国银行、工商银行
教育	海丽达春申幼儿园、金孔雀幼儿园、春城实验小学、莘松中学春申校区、罗阳中学、华东理工大学、上海中学
医疗	华东医院分院、梅陇镇卫生院高兴门诊部、上海雷允上药店

10月上海楼盘计划新推房源一览

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
静安	君御豪庭	10月中旬	西康路633弄	32000-35000元/平方米	246套, 61.77-76.69平方米, 一室、二室、三室、四室

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
普陀	阳光威尼斯	10月	祁连山南路2039号	9000元/平方米	96-136平方米两房、三房

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
徐汇	百汇园	10月中旬	宛平南路1518弄	18000元/平方米	

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
金山	海上明珠园	10月	隆安东路186弄	4500元/平方米	60套, 主力面积105-146平方米

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
杨浦	涵碧景苑	10月中旬	政悦路88弄	12600元/平方米	80余套, 包括130平方米以上三房、四房
	创智天地坊	10月	大学路33号	18000元/平方米	110-210平方米复式, 全装修公寓现房

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
南汇	惠南一方新城	10月中旬	听湖南路88号	5200元/平方米	96平方米两房, 110-120平方米三房
	艺泰安邦	10月中旬	南六公路399号	4800元/平方米	

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
浦东	大华锦绣华城	10月中旬	成山路2008弄	12500元/平方米	60平方米一房, 另有二房、三房
	绿地崧康公寓	10月中旬	东靖路2250弄	13600元/平方米	89-129平方米两房、三房
	碧云东壹栋	10月	金藏路51号	11500-13500元/平方米	精装小户型

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
宝山	康桥水都	10月上旬	梅林路97弄	10500元/平方米	107-115平方米两房, 135-145平方米三房
	美岸栖庭	10月中旬	中国权北路828弄	11500元/平方米	115平方米两房, 145平方米三房
	旭辉依云湾	10月中旬	沪太路、顾北路路口	8000元/平方米	约200套高层房源

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
松江	上海奥林匹克花园(三期)	10月中旬	涑寅路106弄	10000-12000元/平方米	199套, 64.9-68.22平方米一室两厅, 83.34-89.98平方米两室两厅
	绿地尚城	10月中旬	涑寅路658弄	7200元/平方米	85-89平方米两房, 124平方米三房
	青柠9号线	10月中旬	嘉松公路、沈砖公路	6000元/平方米	35-115平方米一房至三房
	保利十二橡树庄园	10月中旬	莘砖公路3118弄	10000元/平方米	85-93平方米两房两厅, 约108平方米三房两厅

区域	名称	预计日期	位置	均价	欲推房源
闵行	九歌花园	10月中旬	漕宝路1467弄	14000元/平方米	
	万兆华庭	10月	七莘路1890弄	14500元/平方米	一期已开盘, 以大面积房型为主
	皇都花园	10月中旬	颛戴路2000弄	13000元/平方米	
	上海康城	10月中旬	莘松路958弄	7000元/平方米	
兰乔圣菲	10月	运乐路777弄	47000元/平方米	9套房源, 主推276.07-383.25平方米别墅	

9月最后一周上海普通住宅成交排行

排名	区域	楼盘名称	成交数量(套)	均价(元/平方米)
1	宝山区	文宝苑	400	5500
2	松江区	绿地尚城	169	7148
3	宝山区	同盛嘉园	145	7589
4	浦东新区	陆家嘴美丽苑	71	18029
5	普陀区	阳光建华城	72	9278
6	南汇区	千汇苑	87	4299
7	南汇区	听潮豪园	46	6000
8	松江区	上海源花城	46	6800
9	宝山区	宝宸怡景园	42	10000
10	南汇区	艺泰安邦花园	37	4899
11	松江区	莱顿小城	37	5500
12	闵行区	万科阳光苑	52	8407
13	金山区	红树林	44	4257
14	金山区	金山新城B-7地块	44	8301
15	金山区	龙泽园	32	4910
16	松江区	怡林花园	30	5500
17	宝山区	逸居苑	50	8500
18	宝山区	顺驰美兰湖畔雅苑	31	6945
19	徐汇区	绿洲庭苑	37	11000
20	浦东新区	阳光花城	30	13000

(以上资料来源:房产之窗网)