

Estate analysis

嘉城 外环大盘苦等一年再赶“热销潮”

特约记者 一凡

开车那样一出门就很顺畅。

内环以内房价3万元/平方米,内外环间房价2万元/平方米,外环以外房价1万元/平方米,上海人眼中的楼市“321格局”似乎只有一步之遥。如今,市中心喊价低于3万元/平方米的新盘倒是屈指可数,中环新盘开价也多在逼近2万元/平方米,而外环区域新盘价格走势更有破万之势。在此楼市局面下,我们就先从一些外环楼盘开始,了解一下外环初现端倪的“万元格局”。

近郊大盘

嘉城位于嘉定江桥的华江居住区内,按照嘉定区的有关规划,占地4600亩的江桥新镇将成为重点发展区域,这里将被打造成一个建筑体量近187万平方米、人口容纳量近5万的居住区。而在目前已经初具规模的华江居住区内,嘉城最为庞大,占据了江桥新镇4600亩总量中的1320亩。

嘉城整盘建筑面积达100万平方米,分为四期开发。已经交付使用的一期总建筑面积30万平方米,以水为界分为东、南、西、北四个各具风情的组团,其中东、南、北块的产品为小高层公寓,西块的则为42栋联排别墅。内部配套设施方面,则包括1座规划展示馆、1所幼儿园、2个会所、1个商业广场等。

由于嘉城处于城郊结合部,楼盘周边的环境与已经交付入住的居住小区形成明显的反差。社区外,东面是工厂,不远处还有一条铁路线经过,南面是一条东西向的高压线,西面和北面还是当地农民的房屋,可见周边环境的改善需要时间。

而和社区周边环境相对应的还有日常出行的问题,目前江桥镇有多条公交线路直达市区,但离嘉城二三百米远的曹安路平时堵车非常严重。曹安路接外环高架和312国道,据熟悉路况的司机介绍,曹安路进城这段路堵车很正常,所以如果是居住在附近的业主自驾出行就不会感到像在郊区

低开高走

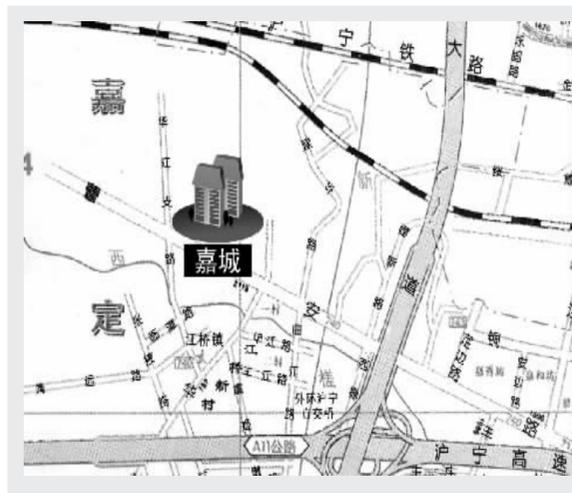
相关统计显示,基于区位优势、房价实惠、大型社区等所带来的综合优势,使得嘉城销售情况一般。2005年开盘以来细水长流,终于等到2006年上半年爆炸性地成交了755套、8.73万平方米的公寓房源,均价5398元/平方米;今年的表现则保持稳健,即使均价已由今年上半年的5589元/平方米上涨30.87%至下半年来的7315元/平方米,但今年7月到10月间,嘉城3.42万平方米的公寓成交量已经是其今年上半年2.94万平方米成交量的1.16倍。而单就10月的表现来看,其亦以8377元/平方米的成交均价售出1.77万平方米的187套公寓,销量居江桥板块之首。

目前嘉城在销的是三期雅颂湾的房源,今年10月25日推出第一批房源,报价7800元/平方米,推出的362套房源中有60平方米一房、88平方米两房、100平方米两房(可变三房)、115平方米三房等11种户型。虽然有些看房者称三期房型存在不周正、动静不分离、主卧面宽不够、卧室面积偏小等问题,但开盘当日销售了166套,而其第二批房源计划在12月推出。

外环突围

由于目前上海的主力购房群体的年收入一般在4-8万元,因此单价万元以下的楼盘是这个群体比较能够接受的价格。而如今上海新房交易已呈扎堆外环之势,而今年下半年来不少外环线楼盘新推房源的价格都已突破万元关口,整体均价也已在9000元/平方米左右。

从10月29日到11月4日的上海楼市成交数据来看,内环区域成交667套,均价20038元/平方米;中环区域成交367套,均价17455元/平方米;中外环区域成交883套,均价8631元/平方米;外郊环成交4146套,均价7265元/平方米。



周边市场

江桥板块 悄然崛起的西部居住区

本期介绍的嘉城属于嘉定区东南部的江桥板块,该板块主要指苏州河以北、京沪高速铁路以南、外环线以西的区域,同时由于南面紧连长宁区,西侧毗邻普陀区,成为整个嘉定距离市区最近的区域。

目前江桥板块在售楼盘主要有3例——嘉城、城市岸泊和锦华茗园。除了本期详细介绍的,均价已超8000元/平方米的嘉城外,均价5600元/平方米的城市岸泊目前已几乎售罄,而均价6300元/平方米的锦华茗园去年

9月底一期交付使用,今年10月底又推出了二期。而在二手房市场方面,江桥板块主要有两类二手房源,一种是房龄在10年-13年左右的老公房,另外就是嘉城等一批近几年上市的商品房。价格上看,老公房报价一般在6500元/平方米左右,而以嘉城为代表的新社区则在7500-7800元/平方米,另几个较为典型的次新房楼盘,如嘉旺苑、中虹苑等单价在5500元-6200元/平方米不等。(实习生 朱宇琛)

10月嘉定区部分公寓楼盘成交行情

楼盘名称	面积(㎡)	套数(套)	均价(元/㎡)
清水颐园	25770	281	14200
浦发香舍	21298	210	7839
嘉城	17656	187	8377
金地格林风范城	6500	38	12817
澳丽印象	1071	10	6243
金帝城市岸泊家园	1705	10	6244

本版作者声明:在本机构、本人所知情的范围内,本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的物业没有利害关系

七嘴八舌

◆嘉城这里的房子,地段、价格都还不错,只可惜开发商不讲信用,到现在小区配套设施还不见踪影,这么大的楼盘连一个体育设施(如篮球场)都没有,幼儿园也不开学。

◆江桥的地段很好,可惜这里交通太堵了,让人无法忍受,到市区去要坐几小时的车,上班没有坐车累。而且几十万人在这生活,连像样的医院都没有,公园也没有。

◆嘉城的内部配套本身就是有许多缺陷,这个楼盘本身定位就是低价位,其价格(上涨)是由于楼市大气候的影响,而不是靠内部设施和地段因素。

◆我去了3天,关注了销售全过程,发号乱,定房也乱,110是天天来的,真是一团糟,更让人气愤的是买不到自己想要的房子,都给谁买去了啊?

◆这里以前好像是工业区,马路上灰尘会很多的,都是大卡车,很吵的。

(摘自焦点房产网“嘉城业主论坛”网友发帖)

从各区来看,松江、闵行的不少外环区域板块内公寓商品房价格纷纷上扬,单价万元以上楼盘已不在少数,如九亭板块的奥林匹克花园、九城湖滨等。而嘉城所处的嘉定江桥及闵行七宝、宝山西城、南汇周康等板块新盘销售价格也有逼近万元之势,倒是宝山顾村、普陀曹安等少数板块楼盘价格尚处万元以下的相对低谷。

嘉城

楼盘地址:嘉定区江桥镇曹安公路2378号

开发商:上海华江建设开发有限公司

总建筑面积:120万平方米

容积率:1.2

绿化率:40%

产品形态:小高层、多层、联排别墅

主力户型:88平方米两房

装修状况:毛坯

开盘时间:2005年6月起

交房时间:2007年3月起

网上已推住宅户数:3536套

网上已售住宅户数:1851套

网上住宅合同均价:6162元/平方米

物业管理公司:上海务民物业管理有限公司

物业管理费:1.55元/平方米/月

本版制图 张大伟

业内视野

外环房价破万 自住房源难寻

本报记者 李和裕

虽然10月上海楼市交易趋冷,二手房东的报价也有所降低,但还是有不少楼盘的推盘价格在上升。今年上海楼市最热、涨幅最大的九亭板块,10月新推房源的单价都已突破万元关口,西城、周康、江桥等板块的房价也都在万元左右。

佑威房地产研究中心的统计数据显示,10月前30天,上海商品住宅成交161.65万平方米,比9月的207.21万平方米下降了22%;但是10月商品住宅平均成交价11577元/平方米,比9月的10507元/平方米上涨了10.18%。分析认为,导致10月楼市量低价高的主要原因是,之前半

鉴房报告

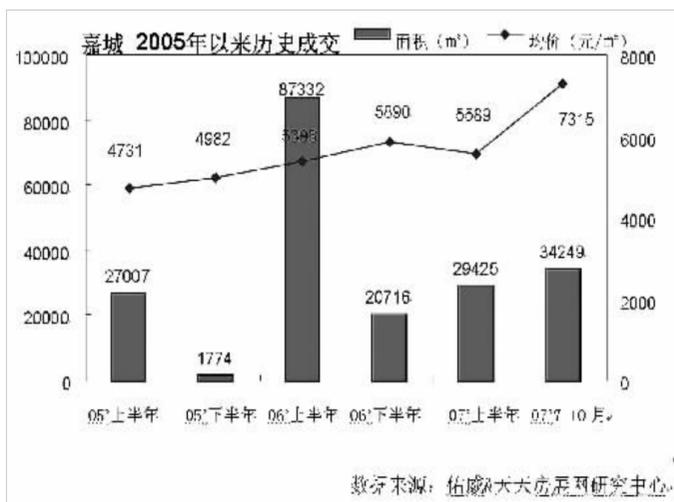
环境难称理想 销售依然良好

嘉城位于嘉定区江桥镇曹安公路、华江路口,整个项目占地面积达100万平方米,总建筑面积120万平方米,项目分为四期开发,房型以95-104平方米的中小户型两房为主,是江桥板块当之无愧的第一大盘。

自今年7月到10月的4个月期间嘉城共成交359套公寓3.42万平方米。基于良好的销售业绩,开发商也信心满满,分别于今年9月10日和10月25日推出444套、4.19万平方米和362套、3.12万平方米房源,报价也由6650元/平方米提高至7800元/平方米,而10月25日后售出的192套房源实际成交价高达8791元/平方米,最新一批房源的成交价比两个月前的报价涨了32%。

然而,嘉城在配套方面目前并不完善,购物主要依靠外环线以内的曹安商圈,包括易初莲花、轻纺市场、好乐厚购物中心等,但与嘉城的距离依然较远;银行则多分布在嘉城西面的另一个楼盘城市岸泊附近;医院有江桥地段医院、沪西医院等,也有一定距离;眼下嘉城能享受到的最方便的是教育资源,江桥镇中心幼儿园、江桥中心小学就在附近。而交通方面,嘉城周边的公共交通主要依赖860、740、158路和北环线,并且容易出现交通拥堵。此外,目前楼盘所处的大环境不算理想,项目周边的3条主干道——外环线、沪宁高速、曹安公路上车流众多,北面还有一条铁路,不可避免地带来自空气污染和噪声污染。

在生活配套难称理想的情况下,嘉城从面市至今依然热销,依笔者看主要原因有三。首先,嘉城及其所在的江桥板块,房



价处于外环周边15个板块中的最低谷。其次,嘉城是江桥板块甚至整个嘉定(庄庄除外)距离上海市区最近的楼盘,受近年来飞速发展起来的曹安商圈辐射发展前景较好,同时还是江桥板块在售楼盘中距离11号线南翔站最近的项目,届时能充分享受轨道交通带来的便利。另外,嘉城的房型主要为中小户型,总价合理,而自身庞大的开发体量带来的规模优势也让人不可小觑。

不过,与板块内其他在售楼盘相比,目前嘉城的单价已是最高,其10月的均价高

出整个江桥板块均价6938元/平方米约21%,但由于其94平方米的套均面积也是板块内最小,所以这导致嘉城的套均总价不高,处于周边几个楼盘中的较低水平。今年10月,嘉城的公寓套均总价仅为79.10万元,同一板块内的金帝城市岸泊同期套均总价则为106.47万元,还有锦华茗园为126.28万元;再看嘉定区其他板块的一些楼盘,清水颐园同期套均总价为130.22万元,浦发香舍则为79.50万元。(佑威房地产研究中心分析师 黄河滔)

投资星级 ★★

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