

# Estate analysis

## 阳光建华城: 房价飞涨的中环大盘

◎特约记者 一凡

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。在上期了解外环楼盘初现端倪的“万元格局”后,本期我们再把目光投向中环区域。中指研究院提供的数据显示,上周上海内外环间的成交面积和套数分别为8.82万平方米和811套,分别较前一周增长10.27%和15.69%。内环内的成交量下降和中外环间的成交比重上升共同导致上海楼市整体均价调整,可见内外环间的楼市表现已经可以左右整个市场的变化。本期我们就来关注比较典型的中环大盘“阳光建华城”。

### 已到收官

阳光建华城在市场内更多地被称为阳光威尼斯,该项目位于普陀区祁连山南路、金鼎路口,占地820亩,总建筑面积逾100万平方米。阳光建华城分为四期开发,一期由10幢小高层、8幢高层组成,二期由11幢18-24层的小高层组成,三期也已于去年7月入住,而最近推出的四期“璀璨人生”将成为收官之作。

四期的物业形态包括了小高层公寓、花园洋房和联排别墅,总建筑面积约20万平方米。和前三期相比,四期的容积率更低,小区内还有1万多平方米活水,将小区自然分隔为南北半岛。

就在本月上旬,四期推出新一批房源“蟹香湾”,规划有120套花园洋房和96套联排别墅。洋房均价在13000元/平方米左右,房型有136-160平方米的三房、162-168平方米的三房,别墅则在183-260平方米。另外还有高层房源在售,均价10000元/平方米,房型有92平方米两房、135平方米三房等。

从92平方米两房房型来看,房间的通风采光性还是问题所在,卧室全部朝北,阳台和厨房位于一侧,过于狭长。从135平方米三房来看,房型设计采用比较热门的“空中花园”概念,主卧配有露台,客厅也有大面积阳台,但此房型最大缺陷在于南北通透性不佳、动静区域交叉干扰且客厅的利用率较低。

### 配套滞后

阳光建华城可视为中环楼盘的成长代表。在上海楼市飞速发展的2004年9月,该项目房价就从5000元/平方米涨到7000元/平方米。而在受宏观调控第一波影响的2005年8月,该项目二期以6500元/平方米低开,但半年后三期开盘时,均价又升至9000元/平方米。

如今,在售房源的最高价逼近15000元/平方米,与2004年5月首次开盘时的5000元/平方米相比,价差近1万元。而从临近的桃浦地区的同类楼盘来看,祥和星宇花园与阳光建华城一样位居中外环间,但其全装修房源均价只有9500元/平方米。



同时,有人认为阳光建华城的宜居性未随房价一起“成长”。如目前周边的公共交通配套仍较薄弱,离社区最近的129、827路等都要走上两站路,而且线路都不直通市中心;祁连山路上倒有不少公交线路,却少有停靠站点;唯有步行一刻钟左右,到曹安公路上搭947、740路等通往曹杨和中山公园。

此外,目前阳光建华城周边的环境也欠佳,祁连山路上来往车辆以货运卡车为主,灰尘噪音污染较重。距社区最近的大卖场是真北路上的乐购和曹安路上的易初莲花嘉定店,但距离都在两站路以上。而繁华的梅川路商业街更在三四站路以外,这样的距离使社区业主集中购物相当不便。不过阳光建华城自身规划有配套商业,也成为其卖点之一。

### 退房风波

从上海楼市的发展格局来看,目前已经出现了内、中、外环房价呈现3、2、1万元/平方米的梯度趋势。而今年正值中外环楼盘集中放量,价格又恰好比较迎合刚性需求购房者的要求。阳光建华城所处的中外环间地段,无论是交通还是商业都在不断完善当中,因此受到追捧使其价格一路上扬。

不过也有三期业主透露,当时开发商将三期的近半数房源作为动迁房低价卖给了动迁户,事先却没有对前期业主作出任何告知。前期业主的购房价格有的在8000元/平方米,最高达到了10000元/平方米,而卖给动迁户的价格只有5000-6000元/平方米。面对部分前期业主的退房要求,开发商则表示沉默,到后来退房风波也不了了之。市场人士认为,导致退房的直接原因是购房者的“心理不平衡”,房价上涨过快、信息不对称等都给开发带来隐患。



### 阳光建华城(阳光威尼斯)

楼盘地址:普陀区祁连山南路2727弄  
开发商:上海意景房地产开发有限公司  
总建筑面积:100万平方米(分四期开发)  
容积率:2.4  
绿化率:46%  
产品形态:小高层、高层、多层洋房、联排别墅  
主力户型:92-103平方米两房两厅

装修状况:毛坯  
开盘时间:2004年5月至  
交房时间:2005年4月起  
网上已推住宅户数:5721套  
网上已售住宅户数:3978套  
网上住宅合同均价:7814元/平方米  
物业管理公司:上海阳光集团物业管理有限公司  
物业管理费:1.4元/平方米/月

### 七嘴八舌

◆南面的金鼎路将建成休闲购物一条街,除饰品城外,还将建造10-15家、50-200平方米一间的风情小屋,有风味小吃、茶舍、咖啡等小店,那对广大业主就比较方便了。

◆现在C区的房子真漂亮,我住在B区,一没小桥流水,二没那么多绿化。话又说回来,C区的业主交的钱也比我们多。现在中环开通了,真的方便多了,就是公交太少了,小区班车也没有,开发商说有班车的,都这么多年过去了,影还没见着。

◆今天接到物业的来电,说是要装修楼道,要我们业主自己出钱装修,这我就搞不懂了,我们每个月出那么多物业费是干什么的?说是每两年都要装修楼道,是国家规定的,那这个国家规定的费用不就应该包括在物业费里面吗?说楼道很破旧,那房子造好的时候就应该好好弄的呀,为什么过了这么长时间才想到要弄呢?

◆是拆迁房源,我家的老房子

影还没见着。

◆要注意北边化工厂区,未来岛新开工厂区,西北部江桥垃圾场的臭气。

◆三期的群租现象特别严重,好多房子里都是男女合租,有的竟然住了8、9个人。叫人特别气愤的是这些群租者当中有好多素质特别低下,经常在楼道里随地吐痰、扔生活垃圾,需要好好整治。

(摘自搜房网、焦点房地产网等业主论坛发帖)

拆迁,给的就是这个地方。

◆要注意北边化工厂区,未来岛新开工厂区,西北部江桥垃圾场的臭气。

◆三期的群租现象特别严重,好多房子里都是男女合租,有的竟然住了8、9个人。叫人特别气愤的是这些群租者当中有好多素质特别低下,经常在楼道里随地吐痰、扔生活垃圾,需要好好整治。

(摘自搜房网、焦点房地产网等业主论坛发帖)

### 周边市场

## 真如板块 刚起步的城市副中心

本期介绍的阳光建华城(阳光威尼斯)属于普陀区的真如板块。真如镇古时就是上海的西北门户,而如今真如已是上海的城市副中心之一。真如位于普陀区的中心位置,地域范围为万镇路以东,交通路、沪宁铁路以南,曹杨路、上海西站铁路专用线以西,武宁路以北。

真如的交通位置颇有特点,板块内既有内、中环线环绕,又有沪宁高速穿越,还有沪宁铁路、204和312国道为其连接长三角地区及内陆各地,这也促使真如由最初的物资集散地发展形成一批市场群落,如农贸市场、果品市场、水产市场、禽蛋市场等。

不得不承认的是,真如环境杂乱,最具代表性的就是铜川路水产市场,尽管多年来给市民生活提供了诸多方便,但其脏乱差的状况却

降低了周边楼盘的居住品质。不过,根据城市副中心规划,铜川路水产市场所处的地块可是核心功能区,以后市场要搬迁,取而代之的将是一片片商务楼宇。

还有已动工的轨道交通11号线,它在真如北部设有铜川路站和上海西站两个站点。在真如的北部还将建造一个7万多平方米的商业广场,已经确定引进上下两层近4万平方米的家乐福大卖场,这也将弥补该板块缺少大型综合商业设施的不足。

据介绍,真如未来将划分为三大区域:一是核心功能区,占地约1.5-2平方公里,以曹杨路和铜川路为发展轴,体现城市副中心的功能和公共活动特征;二是混合功能区,沿核心区向周边扩展1-2个街区,进行住宅、办公、商业(餐饮、文

化娱乐休闲等)功能的混合开发,作为核心区的补充和延伸;三是外围地区,主要为真如的西部和北部居住区及石泉居住区。

由于地段因素、价格优势以及城市副中心的规划利好,真如板块还是受到不少自住客的追捧。但目前板块内新盘不多,主要为适合中等收入家庭的高层、小高层公寓房,一手房源的稀缺及价格的合理保证了楼盘的销售量。

而二手房主要是房龄在10-20年左右的老式工房,板块均价在8000元/平方米左右。真如大部分房源总价较低,适合有自住需求的购房者,投资者相对较少。由于市场规模远未发展到位,相信随着真如区域交通以及相关配套设施的逐渐成熟,房价仍有较大的增长空间。

(信义房产)

### 房产研究院

#### 规划设计

普陀区西北部的阳光建华城处于中环线区域,北接上海未来岛高新技术物流园区,南靠铜川路、梅川路成熟地段。小区分为四期开发,一期由10幢小高层、8幢高层组成,二期由11幢小高层组成,三、四期物业形态最多,有小高层公寓、花园洋房和联排别墅。目前,前三期已经入住。小区内设施规划得挺齐全,不过规模太大,位置也有点偏。从设计上看,容积率较低,绿化面积大,但部分房型不正,小区入住率也不高。

#### 周边配套

交通	129、105、743、827、754、708、R3线(在建)
商业	易初莲花、乐购、麦德隆、欧倍德、农工商、菜场、空中会所、休闲街、江桥轻纺市场
教育	地段幼儿园、9年一贯制学校

#### 真如板块挂牌房源参考

阳光建华城(祁连山南路、金鼎路)			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	118平方米	100万元	装修
2房2厅	96.6平方米	95万元	装修
1房2厅	76平方米	70万元	装修
星河世纪城(桃浦路368号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅	102平方米	130万元	装修
3房2厅	132平方米	125万元	装修
2房2厅	99平方米	90万元	装修
曹杨八村(武宁路、曹杨路)			
房型	面积	总价	装修情况
2房1厅	76平方米	78万元	装修
1房1厅	41平方米	42.5万元	装修

### 投资星级 ★★★

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

### 业内视野

## 楼市“价升量缩”态势未改

随着9月底出台的“第二套房首付比例及利率提高”的政策,市场进入了新一轮的观望期。从近期上海楼市成交反映出的情况来看,市场上买卖双方对于后市的预期显然有了一定的分歧。大部分卖家对于房贷新政并没有表现出太多的担心,依然呈现出比较乐观的心态,表现在挂牌价格上并未有什么下降。而购房者在看到政策出台后,在期待新政能够打压房价的心情下,追涨现象已经大量减少,多数购房者都转入观望,并希望在房贷新政细则明朗后再做进一步的打算。因此,从二手房市场整体情况看,依旧呈现出价升量缩的态势。

今年的“金九银十”显然并未达到以往的旺季效应,房贷新政在一定程度上影响了市场上的人气,导致成交速度有所放缓,而此前大幅上涨的价格也暂时得到了一定的抑制。随着年底即将到来,观望的心态也很难在短时间内重新聚集起大量的人气,因此接下来的成交量将可能维持小幅波动,价格亦将保持平稳态势。相当一部分刚性需求购房者,在短暂观望过后会再次出手购买,但预计成交高峰要出现在年后了。

从上海各区成交均价的变化情况来看,10月多数区域的价格上涨势头有所放缓,部分前期涨幅过大的区域因房贷新政影响而出现了小幅下调。如静安、卢湾两区分别下降了0.95%和1.25%,缘自于部分高档楼盘的价格出现下滑,从而带动了整个区域成交均价的回落。最主要的原因在于这些区域的购房者多是购买第二套以上的住房,受房贷新政的影响比较大,虽然说他们的资金实力比较强,但还是产生了比较明显的观望情绪,卖家只能通过适度调整挂牌价格来吸引买家。

(上海中原)

#### 10月中原中高档二手公寓成交 上海各区域、各板块均价

区域	板块	均价(元/平方米)
静安	昌平路板块	18175
	新闻路板块	26127
	曹家渡板块	18208
	区域均价	21660
卢湾	太平桥板块	39066
	徐家汇路板块	19220
	五里桥板块	18584
	区域均价	22999
黄浦	老黄浦板块	20199
	中华路板块	16626
	黄浦滨江板块	19901
	蓬莱公园板块	18864
	区域均价	18620
徐汇	徐家汇板块	24632
	复兴路板块	14276
	斜土路板块	16396
	田林康健板块	16938
	龙华板块	15917
	区域均价	19253
闵行	金汇板块	13918
	龙柏板块	10923
	春申板块	10237
	梅陇板块	9754
	莘庄板块	8375
	区域均价	10491
虹口	北外滩板块	19371
	周家嘴板块	14765
	四川北路板块	14505
	凉城板块	12545
	区域均价	14902
长宁	中山公园板块	20821
	镇宁路板块	27336
	天山板块	19953
	新泾板块	12068
	古北板块	21336
	区域均价	20638
闸北	彭浦板块	9234
	大宁板块	13662
	不夜城板块	14651
	区域均价	12898
普陀	长寿路板块	16029
	曹杨板块	14342
	区域均价	15433
浦东	陆家嘴板块	26624
	竹园板块	16843
	塘桥龙阳板块	15873
	世纪公园板块	19706
	碧云板块	18054
	昌里、三林板块	12478
	区域均价	17546
杨浦	控江路板块	13043
	黄兴公园板块	13842
	东外滩板块	15307
	区域均价	13699