

Estate analysis

香梅花园 浦东内环的世纪公园房

◎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。在前两期了解了初现“万元格局”端倪的外环楼盘和因受自住客关注而成长最快的中环楼盘后,本期我们把目光最后投向内环区域。

世纪公园当“靠山”

本期关注的楼盘“香梅花园”位于浦东内环区域,社区由杨高南路、锦绣路、花木路和浦建路四条交通要道围合而成,是一个主要由小高层、高层公寓楼组成的高档住宅楼盘,并因由陈香梅女士提名而在上海楼市内颇为知名。

开发商认为,香梅花园最大的特色在于高绿化。基于“背靠”世纪公园的优势,香梅花园在楼房设计和景观规划方面力争做到“外揽内拥”,外揽是指能最大限度地看到世纪公园140公顷的绿色美景,内拥则是指社区内部还建有3万平方米的香梅中央公园,由此社区绿化率高达70%。

从配套方面来看,香梅花园附近有东锦江大酒店、易初莲花超市、上海科技馆等,社区内还有文化、商业、运动、康体等多个主题会所,总建筑面积达1万平方米。而交通方面,社区比较靠近地铁2号线世纪公园站。



香梅花园

楼盘地址:浦东新区东绣路266弄
开发商:金大元(上海)有限公司
总建筑面积:32万m²
容积率:2
绿化率:70%
产品形态:高层、小高层、叠加别墅
主力户型:64-107m²小户型(最新房源)
装修状况:毛坯、精装修
开盘时间:2004年7月至今
交房时间:准现房销售中
网上已推住宅户数:716套
网上已售住宅户数:665套
网上住宅合同均价:27363元/m²(最新房源)
停车位:901个
物业管理公司:上海香梅物业管理有限公司
物业管理费:3.5元/m²/月

五期改打小户型牌

香梅花园近期推出了最后一批房源。这第五期房源是在上月底开盘的,包括2栋23层的高层和1栋25层的高层,3栋高层由艺术连廊连接,形成特殊的空间。据了解,25层的高层作为酒店式公寓,只租不售;现推出销售的为23层高的1号楼,共110套房源,均价28800元/平方米,如今已去化了一半。与前四期主打大户型不同,香梅花园此次的收官之作改为紧凑型,包括建筑面积为64平方米的一房两厅、82平方米的两房两厅和107平方米的两房两厅。

市场人士表示,香梅花园最后一期推出小户型也是考虑到世纪公园板块房型的同质化竞争。世纪公园周

边楼盘在小区规模上大小不一,占地面积从2.7万-26.5万平方米不等,总建筑面积一般在5.8万-40万平方米,小区总户数从250-2000户不等。而楼型以多层和小高层为主,基本上梯两户;房型则以三房两厅为主,面积在130-150平方米左右,一般还都设有大开间的观景客厅。因此,小户型的推出也算是填补了世纪公园板块的产品空白。

房价领衔 尴尬犹在

香梅花园房源均为精装修,价格水平向来较高,2005年初其推出的三期房源均价为17000元/平方米,而当时附近上海绿城的新房销

售均价14000元/平方米,锦绣满堂则为12000元/平方米。就目前情况来看,香梅花园的房价水平更是明显高于世纪公园板块内其他楼盘。

一些业内人士认为,由于香梅花园更加靠近世纪公园,导致了它的价格在板块内处于领先地位。2004年首度开盘,均价已达12000元/平方米。到2006年年中,其三期房源售价升到18000元/平方米,并直接拉高了周边陆家嘴中央公寓等楼盘的价格,其后陆家嘴中央公寓被摩根士丹利收购。

由于价格过高,香梅花园的销售也曾陷入尴尬境地,加上调控政策出台,一直受到温州炒房团青睐的世纪公园板块楼盘显出一片沉

寂。不过,去年陆家嘴集团推出的“花木地王”倒让世纪公园板块再次升温,联洋板块的不断成熟和塘桥板块商业氛围的提升也给处于中间的世纪公园板块提供了机会。

不过,不少购房者指出,香梅花园周边的生活氛围还是不浓厚,商业配套也不完备,大型卖场距离社区有一定距离,交通也不是最方便。而在香梅花园的业主中,有近50%是海外人士,国内业主中则以企业高管居多。当时,香梅花园在推第四期时就对外宣称,四期房源将只在海外销售。加上香梅花园有一定的海外背景,在硬件配套上也采纳的是西方的生活方式,所以无论价格还是风格都还是海外人士最能接受。

七嘴八舌

- ◆这个楼盘的交通不怎么样。
- ◆80%入住率?虚假信息,晚上路过这个楼盘,一片漆黑!
- ◆环境不错,有一种闹中取静的感觉,可这里的物业很差劲。
- ◆打名人牌的楼盘,购房者主要是境外人士,个人感觉其景观设计相当到位,卖出来的二手房则多是大房型。
- ◆什么都好,可还是不敢恭维它的建筑质量问题,或者说规划问题,它的隔音好像不是很好,虽是板式的房子,可隔音做得实在让人费解,居然在睡觉时能听到外面传来电视的

- 声音。
 - ◆无论是地理位置还是小区品质都是不错的,但主楼的房型相对来说浪费太多,特别是113平方米的两房,连阳台都没有,很是尴尬;开发商主打的160平方米左右的三房还是不错的,得房率挺高,而且客厅和3个房间都朝南,这个就很好。
 - ◆现推五期靠近浦建路和杨高路,有点吵,而且开盘价都要28000元/平方米,实在有点贵。
- (摘自搜房网、焦点房产网等业主论坛发帖)

周边市场

世纪公园板块 生态景观效应受青睐

本期介绍的香梅花园属于浦东世纪公园板块。该板块以世纪公园为中心,东至罗山路与汤臣高尔夫球场相邻,南至龙阳路,西至杨高路。其辐射区域内拥有上海科技馆、新国际博览中心、东方艺术中心以及联洋、花木两大社区,周边环线、高架、干道云集,板块内还拥有轨道交通2号线和在建的7号线,已形成一个大型的生态居住区。

据易居信信浦东一店工作人员介绍,世纪公园板块内二手房交易多以房龄2-5年的次新房为主,购房者多为在金桥、张江、外高桥等大型高科技园区内的高级白领或沿轨道交通2号线的上班族以及新婚置业购房者。

选择在世纪公园板块购置房屋,看中的是其便利的交通位置,世纪公园绿色健康的生活

环境,以及不可复制的大型公建配套。此外,世纪公园板块内各社区规模相对较大,境外入住人群比例接近40%,而板块后续供应相对较少,预计高档公寓的后期升值潜力仍然较大。

目前,世纪公园板块内的主要楼盘除了香梅花园,还有陆家嘴中央公寓、联洋花园、联洋年华、御景苑、天安花园、华丽家族、浦东世纪花园、水清木华、当代清水园、金色维也纳、中邦风雅颂、第九城市、仁恒河滨城等。

从本地自住型购房者的选择来看,中邦风雅颂、城市艺术季等楼盘较受欢迎,但房源面积普遍偏大。另外还有一些小面积房源的楼盘像联洋年华、当代清水园,由于房型相对经济实惠,甚至规划了景观一房,非常适合年轻白领一族。

房产研究院



约82平方米两房

香梅花园位于上海浦东花木行政中心,紧邻浦东世纪公园,东、北分别是锦绣路、花木路两条景观道,南面是浦建路,西面是杨高路,整个社区由这四条道路相围。香梅花园总建筑面积近30万平方米,绿化率高达70%。香梅花园在景观设计上实行了国际招标,力求将社区形成世纪公园的“延伸景观”,由此才有了占地30000平方米的社区内自然生态公园。同时,为了形成有充分的集中绿地和出色的建筑造型的现代化小区,在景观设计中以梅花为主题树种,奠定小区的文化底蕴,采用回廊式庭院形式,交织无数细长的园路,在交叉口一定的间距处设置亭子、长椅、藤架花架等,营造出安定、温馨、祥和的居住氛围。建筑上则采用源自纽约豪宅的设计风格,超薄板式建筑造型,金属感外观饰面,在灯光的配合下,高层建筑顶部还构成“七星拱月”的建筑景观。



投资星级 ★★

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

业内视野

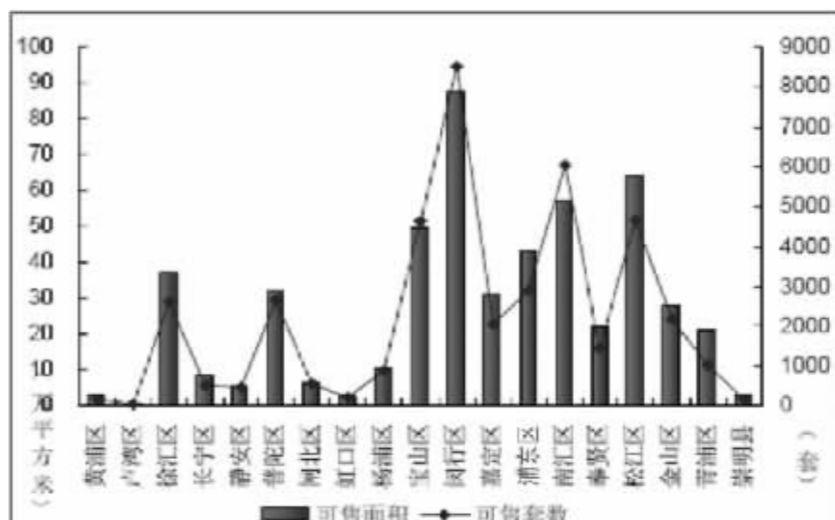
上海内环区域楼市交易近况

连续四周住宅环间成交情况与均价

(单位:万平方米,套,元/平方米)

日期	内环以内		内外环间		外环以外	
	10.29-11.4	11.5-11.11	10.29-11.4	11.5-11.11	10.29-11.4	11.5-11.11
住宅成交面积	2.27	1.81	8.00	8.82	45.78	35.68
成交面积占比	4.05%	3.92%	14.28%	19.13%	81.67%	77.38%
住宅成交套数	164	129	701	811	4592	3292
成交套数占比	3.01%	2.98%	12.85%	18.72%	84.15%	78.30%
住宅一周均价	19964	20038	10635	10663	6544	6548
日期	11.12-11.18	11.19-11.25	11.12-11.18	11.19-11.25	11.12-11.18	11.19-11.25
住宅成交面积	1.38	1.33	7.92	7.14	36.87	38.19
成交面积占比	2.98%	2.85%	17.15%	13.30%	79.87%	81.85%
住宅成交套数	91	97	697	642	3486	3583
成交套数占比	2.13%	2.24%	16.31%	14.85%	81.50%	82.90%
住宅一周均价	20096	20146	10684	10708	6582	6571

截至11月25日各区住宅可售量:内环供应紧张



10月区域数据:内环求大于供

区域	供应面积(平方米)	成交面积(平方米)	成交套数	均价(元/平方米)
全市	948109	1434616	12538	10647
浦东	29460	141170	1021	16903
黄浦	0	9772	67	24781
静安	0	22055	169	34461
卢浦	135	2536	20	22072
长宁	0	20049	111	32683
虹口	5571	10891	90	17158
普陀	99152	44958	358	16854
徐汇	12410	44229	275	18226
杨浦	18266	38932	338	16388
南北	0	35024	318	18446
闵行	46984	147396	1295	10233
宝山	108875	212482	1944	8674
奉贤	5826	44131	351	5684
嘉定	77040	99674	958	7582
金山	109274	45987	363	4509
南汇	75307	159078	1604	6210
青浦	39367	62106	562	7073
松江	320442	290648	2666	7338
崇明	0	3496	28	4421