



孤寂余山

顶级豪宅暂时性“沦陷”

头顶大余山光环,却未必有余山般的坚挺。调控中,谁是真稀缺一目了然。

地产评论员 冯燕 陈静黎

慢售“有理”

“余山和新江湾、和嘉定新城不一样。”这是笔者在采访过程中最常听到的一句话。同样是低成交,同样销售乏力,有何不同?

截止3月14日,今年以来,正余山板块内,只有一套房源成交为中凯曼荼园,均价82932元/平方米,总价在29294900元,除此之外,余山板块悄无声息。

把时间拉长,翻看去年四季度的业绩,余山板块内也只有涉及山的院子花园二期、中凯曼荼园、天马花苑三个项目的四套成交。但这样的成绩在荒岛工作室副总经理黄欣伟看来,实属正常。

上海紫园,从2005年开盘到现在,一共111套房源,目前已售出68套。据网上房地产显示,其2006年售出1套,2007年售出

7套,2008年销售数为零,2009年同样售出7套,2010年售出14套,2011年42套则包括被坊间传为“信托”所为的一次性售出的34套在内。还有三套合同撤销。

“顶级豪宅的一个特点就是去化率较慢,毕竟动辄几千万、数亿的总价,并不是每个人都能拿得出来的。”一位业内人士表示,一般而言这些豪宅项目一年能卖出超过十套就算很不错了。

大余山阵痛

近年来,由于土地资源的稀缺性,余山可开发空间日趋狭小,因此外延向东北两侧区域延伸,逐渐形成以余山为中心,青浦赵巷、松江泗泾以及松江新城合围而成的大余山。而以金地·余山天境、凯迪·赫菲庄园等

为代表的“新一代”大余山豪宅也相继面市。

“大余山的外延已经使余山不再那么纯粹了,而其外延的扩张虽然提升了周边板块的价值,但这也降低了购房者对其的预期。”相关人士如是表示。

除了预期的降低,随着这些区域的房价上涨,在投资客受限的情况下,较高的价位也加重了存量的压力。

数据显示,截至3月14日,大余山的赵巷板块成交排名前五的楼盘成交也仅为个位数,而排名第一的楼盘成交也仅为6套。

重塑信心

“希望开盘能卖好吧,相信招商和万科的弟兄姐妹们还是有能力的。余山只是暂时沦陷而已。”合景泰富地产上海公司营销策

划总监杨子江在自己的微博中直抒胸臆,这个被其关注的项目就是余山珑原,而这样的看法也颇有人气。

“余山的配套压力不大,等经济稳定后,余山会有平稳的表现。”黄欣伟如是说。在他看来,余山需要的是重塑信心。

但策源地地产高级副总裁徐承则有不同看法,“余山还是属于远郊型物业,短期实用功能不足。”但他同时也认为,余山产品有其优势,更重要的是要进行产品的梳理和定位。

毕竟对于上海来说,余山只有一座,高端产品对于稀缺资源的占有,必然使其具有更高的价值,只是这种价值需要综合条件才能发挥出效力。

火线传真



华润余山九里 泗泾“大余山概念”透支



总体来说,余山九里的销售情况不容乐观,目前正在打折销售。

据德佑地产研究部陆骑麟称,地处泗泾的华润余山九里,去年以来售出11套房源,销售并不理想,目前沪上的大平层项目较多,因此面临着较大竞争。加之泗泾地区别墅项目较多,该楼盘作为大平层项目,单价甚至明显高于周边的圣塔路斯、长泰西郊等别墅项目,价格上毫无优势。

但是据了解,今年三月份以来,华润余山九里也推出特价房源,且降价幅度还是比较大的。余山九里豪华装修的平墅一层270平,加送地下230平方米的户型只卖到950万,至少降了约2.3百万。

随着余山板块开发空间的日益缩小,临近的泗泾板块别墅项目日渐增多,这些项目往往以“大余山”概念作为卖点,也不乏余山月湖山庄这样报价超高的项目,不过总体而言,泗泾地区的别墅目前只能作为退而求其次的选择,难以支撑起像余山板块那样的高价。

中凯曼荼园 稀缺性未来可见



凯迪赫菲庄园 赵巷稀缺独栋



从嘉松公路业锦路进入,首先看到的是凯迪·澳澜湾,它和凯迪·赫菲庄园同属于一个开发商上海凯迪欣九联集团。业锦路的左边是大片空地,沿着业锦路大约300米,即可看见凯迪·赫菲庄园。

在2011年整体供大于求的情况下,凯迪·赫菲庄园的销售成绩算是名列前茅了。据凯迪·赫菲庄园的销售人员称,从去年10月中旬开盘起,赫菲庄园推出的50套房源,至今已经销售了20余套房源。

据调查,目前赵巷在售的一手独栋所剩无几,可售的只有凯迪·赫菲庄园,所以在赵巷板块,它属于稀缺房源。别墅本身的位置也很不错,它并不是依着高速公路而建,环境相当清幽。

◎评论

广富林板块：文化底蕴+品牌开发商=未来价值走高

大余山板块其实指的是出了传统余山比较成熟的高端别墅居住区之外,更多的是指周边板块高端市场借助余山板块进行市场炒作,借力余山板块知名度的一种市场行为。

如广富林板块,是距离余山最近的一个高端居住板块之一,从区位角度考虑,应该也是受到余山板块的影响,接棒余山是众多高端居住板块的愿望,从区域角度而言,广富林有着明显的区位和先天性的交通便利及文化底蕴的优势:

广富林板块具有如下优势:1、地段和交通优势,地处松江新城中心区域,拥有轨交9号线;2、低容积率地块频频推出,大型房企云集,未来板块呈现迅速崛起之势;3、依托广富林遗址的广富林板块拥有厚重历史和文化底蕴,造就了这个板块未来势必是高端别墅云集,尤其是中式风格别墅将大放异彩,这成为板块价值提升的内动力。

当前来讲,受到调控政策的影响成交量的确是下降了,但是成交均价并没有下调,反而有上升的趋势,一定程度上说明了别墅产品的保值增值功能,及它的抗通胀能力较强的原因。照当前市场销售速率的话,应该说,不是很理想,但是从低容积率地块较为紧缺,及上海富裕人群的增加,未来上海强劲别墅需求而言,别墅市场供应又相对紧张

尤其是像广富林、余山板块,应该来说,随着市中心的外延,这些大余山板块越来越靠近市中心,这些板块城市别墅的价值正在显现,按照级差地租理论,越靠近市中心的地块其地块价值也就越高,同时,伴随着大余山板块市场配套的成熟,其价值也会水涨船高。对于余山周边的广富林板块,由于当前众多开发商云集及丰富的文化底蕴,因此,广富林板块未来市场价值将不断走高。

——张宏伟
同策咨询研究中心总监

保利西子湾 “大余山”下刚需盘



保利西子湾属于松江区的广富林板块。

2010年,广富林板块的成交面积为21.3万平方米,供应面积为24.4万平方米,成交均价为14469元/平方米;到2011年,广富林板块的成交面积为16.3万平方米,供应面积为27万平方米,成交均价为16302元/平方米。

在大余山范围内,广富林板块发展较晚,虽然近年来地王频出,但仍未形成足够的别墅区氛围,周边配套主要依赖于松江大学城,与赵巷的高端定位有明显差距。

以保利西子湾为代表的公寓项目,近年来一直是广富林板块的成交热点。该盘已进入尾盘销售,去年以来的单价不足13000元/平方米,明显低于广富林板块其他公寓项目,因此去化情况较好。