

旭辉·朗悦庭测评

剖析7888元低价背后故事

尽管2月楼市微露回暖迹象,但全国房地产市场1-2月以价换量现象依然明显,整体来说目前市场依然处于冬季。“旭辉·朗悦庭”在房展会上的7888元的价格着实震撼了市场一把,那低价背后是什么?交通、质量、配套是否会打折扣?本期的测评,工作人员将同读者一起进入“旭辉·朗悦庭”。

本报测评组

交通条件 公交换乘较麻烦

“旭辉·朗悦庭”是旭辉集团布局上海的一个纯新住宅项目,项目位于练塘新镇的中心区域,东起泾珠路,西至中心河,北靠钟家江,与新练塘镇政府大楼相邻,区域内房地产开发尚处于起步阶段,旭辉集团于2010年底左右以1.78亿拍得练塘镇南中心河东侧住宅地块,最低楼板价2709元/平方米,溢价率150%。因此7888元/平方米的起价对于旭辉而言,还是有相当部分可观利润存在的。

更为重要的是,据现场销售人员介绍,7888元/平方米的特价房源只有在房展会4天的时间里,而目前大部分房源的均价在8500元/平方米,位置稍好的房源价格则高达9800元/平方米左右。

从项目的区位示意图上来看,练塘镇位于青浦城区及朱家角以南,东邻松江区,西南紧挨浙江嘉兴、嘉善。周边道路交通四通八达,境内朱枫公路纵贯南北,东连沪杭高速公路,同三国道,南接320国道,北依318国道, A9高速公路,自驾出行条件相对顺畅便捷,经由朱枫公路至沪青平高速公路一小时左右可直达市区。

由于区域内尚未规划有轨道交通,已经规划的轨交17号线东方绿舟及朱家角等站点距离练塘镇都较远,因此,周边居民的出现需求主要依赖公交车。徐蒸专线、青石线、青枫线、青蒸专线均在练塘镇朱枫公路章练塘路设置站点,从社区步行至站点需一刻钟。

由于距离规划中的17号线站点都较远,所以,公交车只能作为无车族最经济的出行方式,社区周边公交线路较多,往返朱家角、青浦城区、松江及市区都有多条线路,但是线路一般都比较绕,且换乘都比较麻烦。

从市区到练塘的出行路线参考如下:
、公交车 时间约2.5小时

1、在普安路(上海大剧院旁边)乘坐沪青专线(或沪青盈专线)到青浦汽车西站,然后换青枫线、青石线、青小专线、青蒸专线)到练塘站。

2、在普安路(上海大剧院旁边)乘坐沪朱专线(或沪朱高速快线)到朱家角汽车西站,然后换青枫线(或徐蒸专线、青小专线、青蒸专线、青石线)到练塘站。

3、地铁2号线乘至徐泾东站,乘坐徐蒸专线,在中医院站换乘青小专线(或徐蒸专线、青石线、青蒸专线、青枫线)到练塘站。

4、地铁2号线乘至虹桥枢纽长途客运站,乘坐虹桥枢纽6路,在盈港路青安路换乘青枫专线到练塘站。

、自驾车:延安高架 南北高架 内环高架路 沪闵高架路 G92 石湖荡立交桥 松蒸公路 朱枫公路 练塘镇政府 时间约1小时20分钟

、出租车:单程费用预计200元左右,时间约1小时20分钟

项目详解 113平方米户型 可控性欠缺

“旭辉·朗悦庭”位于练塘镇新政府大楼北侧,整个项目占地36500平方米,容积率1.8,为纯普通住宅社区,4栋14层的小高层集中在地块北侧,南侧规划有8栋6-7层电梯花园洋房,共计634户。整个项目的建筑风格定位为经典欧式。小高层建筑地区由浮雕式大理石贴面,3层及以上采用红褐色砖墙,与阳台及黑色栏杆融为一体。今年推出的欧式花园洋房,内部为一梯两户结构,主力户型分两种,分布为113平方米和137平方米,均为三房两厅。

综合每个户型共功能布局,不难看出以下几个共同点:

1、电梯直达,小户型设计有入户玄关,大户型在入户进门处增加了储物柜。

2、开放式餐厅与厨房和客厅自然衔接,但客厅东西向采光不足。

3、比如卫生间有干湿分离设计,这在110平左右的小户型中难得一见。

4、连接客厅与休息区的过道比较狭长,有浪费面积的嫌疑。

5、主卧为小套房设计,卧室自带独立卫生间,与公共卫生间互不冲突,满足私密需求;偏大的户型另有独立衣帽间。

不同点:

1、户型格局:113平方米户型为标准的南北通透户型,137平方米户型的客餐厅为东西走向,137平方米的户型卧室全朝南,113平方米的户型两间朝南一间朝北。

2、动静分区:137平方米户型将活动区与休息区隔开,动静分离设计,提升居住的舒适度。而113平方米户型没有做到这样的布局设计;

3、储物功能:大户型因为面积更具可控性,比较重视居室内部的储物收纳功能,玄关、衣帽间或卧室过道都设计有专门的储物柜,满足成熟家庭的居家储物需要。113平方米户型在这方面稍有欠缺。

4、飘窗设计:房间自带飘窗增加卧室空间感的同时,日常利用更具可变性,但不是每个房间都自带飘窗。113平方米小3房每间卧室及书房都设计有飘窗,而137平方米户型朝南主卧没有,书房连接景观阳台,只有次卧有一个小型飘窗。



周边配套 自然环境不堪 生活配套欠缺

“旭辉·朗悦庭”所在的练塘新镇,仍处于规划及建设的初期阶段,周边自然环境仍处于开发中,小区周围河网密布,但是在开挖中的河道泥泞不堪,在项目处的附近还可见国家电网的建筑。项目处周围有练塘新镇的镇政府及工商所、公安局等职能部门,距离约百米,另外,练塘镇社区卫生服务中心距离社区约步行5分钟。但是除此之外周围就是一片荒芜的景象,农田,杂草,放眼望去,真是“风吹草低见瓦房”。

与不堪的自然环境呼应的是周边生活配套尚不成熟,这是周边居民必须面对的一大现实问题。菜场、便利店、购物商场、餐饮等与生活密切相关的配套集中在练塘老镇区,距离社区普遍较远。新镇未来将规划有各类商业配套设施,或将提升日常消费的便利度。根据本报工作人员询问售楼人员的答案,这将会是在未来3至5年后的规划。

再看校区资源,练塘镇有名的颜安中学是陈云的母校,距离社区约2.5公里,周边另有小学及幼儿园,但除了颜安中学附近并没有相对“知名”的高校,青浦的教育质量总体来说相较于其余的地区不是很高。

目前社区周边生活配套设施较为缺乏,最近且较为集中的商业生活配套是练塘古镇,唯一的解决办法就是居民能够有自己的代步车,不然交通以及购物等将会是一个很棘手的问题。

- 1、公交线路多,站台多,但路程遥远
- 2、小区周围正在施工的人工河
- 3、距小区步行5分钟最近的社区医院

消费维权新闻线索 征集声明

近期,本报各专刊将陆续开通消费者投诉热线,开辟维权专版,维护广大消费者合法权益!

本报近期多次接到读者对沪上部分楼盘等的相关投诉。

为维护广大消费者权益,揭露各行各业的违法违规现象,特向曾经有过类似经历的读者征集相关线索,一经查实,本报将予以曝光!



投诉热线 61933206 18721102419