

# 仁恒森兰： 贵的“荒唐” 冷’的莫名

森兰绿地、仁恒地产、地铁6号线种种元素构成的仁恒森兰雅苑，并称之为北浦东地区的代表楼盘。在这些个光鲜夺目的外衣衬托下，近期却传出了降价销售的消息。其真实意义上的仁恒森兰雅苑究竟如何，本期测评将对该项目进行全方位的报道。

本报测评组



仁恒森兰周边的小河布满绿藻

## 地段篇 “偏”就一个字

位于森兰板块地段用一个字就可以描述——偏，这些能够在之后的交通及配套中反映出来。通过网络地图、实地地图都能了解到，仁恒森兰雅苑位于浦东金桥、兰谷路1888弄，为浦东东沟楔形绿地南块居住区A1-1、A1-2地块。A1-1地块东至规划经一路、南至A1-2地块、西至张

杨北路东侧绿化带、北至规划纬二路；A1-2地块东至规划经一路、南至莲心河及A1-3规划幼儿园地块、西至张杨北路东侧绿化带、北至A1-1地块。仁恒森兰雅苑项目占地面积约20万平方米，总建筑面积约32万平方米，到这里可能读者并没有一个大概的地段认识。

## 环境篇 远有水泥厂 近有绿藻河

从6号线五洲大道站下来，能够很容易地看到项目处，周边放眼农田，天苍苍野茫茫，远处可以遥望化工厂、水泥厂和一些重工企业。如果风向合适，能够在空气中闻到化工厂所散发的废气味道。项目处附近坑坑洼洼，小水沟垃圾堆随处可见，项目处对称称得上是一个“天然的垃圾场”。在从地铁站走向项目处的路

中，有一条河道，由于是死水所以没有流通，河岸上堆满了垃圾，河面上漂浮着富营养化形成的绿藻，这不禁令工作人员汗颜，立夏就已经是这样的局面，很难想象到了七八月份正高温天气，河道会变成什么样子。地址选在郊区图的就是一个空气清新，如今这样的周边环境，或许要等到以后的整改之后才会有效果了。

## 配套篇 仅剩一个加油站

饮水思源，空气污染，河流污染是因为周边的配套有化工厂，水泥厂等重工企业，但是相对的可以通过远观，并不在项目处附近，近的可以发现有一个加油站。这能说是项目处附近暂时唯一的配套了。没有商业街，没有餐饮广场，购物广场，最近的商业广场也在6号线金桥路站，距离项目处相对的很大的一段距离，如果去吃饭还得自驾或者乘上一段轻轨。项目的销售人员告诉测评组工作人员，将来社区内部会有自己配套的商业中心广场，附加娱乐设施等，但设计的实在项目二

期工程中，也就是说至少两到三年，周边仍然不会有配目，吃饭、购物，日常生活都很难解决。

附近的医院有上海第七人民医院，但是距离项目处也有一段距离，乘坐外高桥3路需要45分钟，自驾过去有5.5公里，大约十五至二十分钟。所以就暂时工作人员观测下来，附近仅有的配套或许就是那个加油站了。项目处与对面马路中间夹着轨交六号线，在下面没有红绿灯，来往的都是大型车辆，所以行人走路时相当的危险。周围都是正在建造的楼盘，不知道以后会不会在这下面增加红绿灯。



小区周边全是农田平房没有基本配套设施

仁恒森兰小区实景图

## 交通篇 换乘6号线最少也需11站

由于地段位置偏，交通自然不便利。但是相比错综复杂的换乘线路，轨交6号线到是“一部头”的事情。6号线五洲大道站下来便能遥望到仁恒森兰雅苑的项目处，因为附近几乎全是农田，只有一个项目突兀地杵在那边，一看便知是项目处，犹如管中窥豹，可见一斑。项目处离地铁六号线五洲大道步行十分钟左右，周边公交站台只有外高桥3路的张杨北路五洲大道站。这是从五莲路双桥路到港城路地铁站的公交。

再看轨交6号线，本报工作人员对于6号线的换乘进行了不同线路的测评。

首先是从最近的8号线到东方体育中心换乘6号线，坐22站到6号线五洲大道，时间为一个半小时左右。其次是可以乘坐轨交7号线到高科西路换乘6号线，坐16站到五洲大道，时间为五十分钟左右。再下来4号线蓝村路换乘6号线，乘坐13站。最少的也是2/4/9号线都能换乘6号线的世纪大道站，要乘坐11站路。

## 现场篇 案场冷清 态度更冷

本报进入售楼处的第一感觉就是空，没有看到人，相比其他楼盘的售楼人员在门口迎接，进了仁恒森兰的售楼处，不仔细看很难找到一个售楼人员。到了一边的询问台，才会有人答复你。本报工作人员表示来看房时，他们也就是让我们到一边等待，近五分钟之后才有一个销售人员前来接待。在售楼处的休息厅里，几乎没有看到来看房的客户，宽敞的大堂显得有些冷清。

通过销售人员介绍，本报测评人员了解到，宣传中的户型现在都有房源。有九十平方米，一百五十平方米，一百八十平方米和两百平方米。走进样板间，大致看来这几个户型还是有相似的，只是多了几个房间，卫生间的面积大小不同而已。并没有因为面积的增加导致户型结构的改变。一起

分析来看，亮点还是有些许的。一梯一户的设计，以及进门入口的私人花园，都是相较于其余楼盘所没有特点。

但是除此之外，就几乎没有可圈可点之处。面积虽然很大，但是实际的感觉但却并没有如此。过道紧凑，南北并不是通透的，通风就成了一定的问题。90平方米的户型只有一个卧室，另一个房间设计了书房，很多的面积空间没有很好的充分利用，这些在每个户型都能够发现这样的不足之处。最主要的是这些户型都没有可以进行晾晒衣服的阳台。在200平方米的户型中本报工作人员特别发现了一个“保姆房”。这个据说“人性化”的设计给了所谓“保姆房”不足3平方米的空间，楼书中把这个房间直接标注为“卫生间”。那是不是保姆就是住在卫生间里的呢？

## 》手记

### 高价购买的只是品牌？

那么这样子的一个楼盘价格多少，从之前是每平方米53000元，降到了如今三万五的价格。到这里或许读者和本报工作人员都会有相同的疑问：为什么在这个地段，而且没有太多的亮点的楼盘会有这么高的价格。我们先来看周边的楼盘价格，连城新苑每平方米23000元，东源名都每平方米23500元，同样是坐拥森兰板块，但是仁恒森兰的价格高高在上，销售人员告诉本报工作人员就因为其高价所以带动抬高了周边地块的价格。综合地段的分析，周边配套，周边环境，仁恒这样的价格真的就只能解释为品牌的溢价。物业费每平方米5.6元，相比周边其他楼盘不足2元的物业费，让业主汗颜仁恒是否能够物有所值。

本报工作人员从仁恒森兰的业主论坛中摘取了这么一条帖子：“仁恒地产开发的精装修房，还未入住，顶部漏水，墙面起泡脱皮，门框门套开裂变形！高端楼盘精装修房出现如此质量问题，试问消费者的权益如何保障？仁恒的品牌、品质就是这样么？仁恒在面对如此事件前，没有一句歉意，百般抵赖，只想掩盖质量问题的事实。再问仁恒，为了追求利润率50%左右，坑爹呢？”语言也许有些过激，但是当五万三的价格如今降到了三万五，前后差别了近一百多万，这些谁来补偿，如果如此高的价格不能给业主带来理想的标准，那么将会给仁恒带来严重的信任危机。