



项目附近杂草丛生

金地天御： 高价外衣下的 品质危机

楼市随着申城夏季的来临是否能够升温，经历了限购、降价、信誉风波等的一系列波折后，各房产商通过改善品质、完善物业等措施，建立在业主中的良好口碑，借品质口碑之势在市场中站得一席之地。本次本报测评组工作人员来到了位于青浦的金地天御，从不同角度同读者一起观测金地天御并为其打分。

本报测评组

交通篇 偏离市区，自驾时间长

金地天御地处上海西郊板块，青浦区徐泾地段，距上海虹桥国际机场有6公里，距人民广场18公里，有两横三纵一轨的交通体系：“两横”即延安路高架A9、北翟路高架，“三纵”即A5高速横穿南北、虹桥枢纽两纵，“一轨”即二号线延伸段。作为如今炙手可热的徐泾板块“大虹桥板块”，周边的配套公交设施较为繁多，未来也有相当大的升值空间。但是小区周边的主要地铁为地铁2号线终点站徐泾东站，距离较远，需要换乘公交方可到达。

从市区出发，以人民广场为例，有几种路线。最为便捷的是从人民广场乘坐2号线至终点站徐泾东站（用时四十分钟），步行至公交776路盈港东路诸光路站（用时20分钟），根据网上地图线路标识为668米，但是实际测算下来距离不止这些。之后乘坐十五分钟公交车后到达776终点站联民路站。总共时间约为一小时二十分钟。公交车的间隔时间过长，平均30分钟一趟，换乘等车时间会很长。

其余的线路有徐泾东换乘青徐线下行路，或者徐泾2路，时间都为一个半小时左右。如果是自驾走延安高架路约为一个小时时间。总体交通算得上是远离市区，因此周边商业大型配套并不多见，只等待着徐泾东板块以及大虹桥板块的开发建设带动项目的周边。

环境篇 废气工厂紧邻项目

从776路下车后很明显可以看到金地天御的指示牌，但却看不到项目处的楼盘，周边有一条河道呈现出“有趣”

的景象。左边河岸修有围墙，并且河岸上有修正加工的痕迹，但是河道的右边（本次项目靠近河岸）却是杂草丛生，河岸上没有护栏和围墙设施，河里也滋生繁衍着大片的绿藻，而且，这条河环绕着整个小区。项目处指示牌周边只有一个公交车站一个便利店。

工作人员沿着指示牌指示的方向前行，发现这是一条没有标识的小路，和公路成垂直方向，沿着小路步行至项目处，需要步行15分钟才能到达，中间没有弯路，这是唯一一条通往项目的路。途中可以看到废弃的工厂，芦苇田，废弃的石块，砖块丢弃一地，环境比较破败。

配套篇 周边配套距离远

项目的周边配套在可见范围内是没有的，而且至公交站还得从项目处走到公路，至少需要十五分钟。这就对业主拥有代步工具的需求大大增加。周边的教育情况，金地天御附近有很多国际学校，例如上海西华国际学校。但是只有外籍的学生才可就读，除非拥有外籍身份，不然享受不到能在国际学校学习的待遇，这点着实让人“胸闷”了一把。周边的生活配套相对较少，没有菜市场，甚连的卖菜地摊都没有看到。

商业及娱乐配套的情况，如果从项目处至繁华地段，则要45分钟到达华京路（包括从项目处出发到公路的时间），那里是比较繁华的地段，里面有一些商店可以购物，银行，手机营业厅都在这条街上。住在金地天御的业主出行购物或者娱乐则需要有代步工具。

当年卧龙先生隐居深山，刘玄德三顾而请之，重的是孔明的才能。如今金地天御“曲尽通幽”，那么对于金地天御的品质就更是一种考验。

产品篇 价格与品质不符

从金地天御的规划图上可以看出，项目由12层的90平方米小户型公寓、8层的200平方米大平层以及5层的300-350平方米“平墅”组成。从售楼处了解到，金地天御小高层已经售罄，大平层房源剩余不多，目前主推5层的精装平墅。

金地天御平墅为五层建筑，1-3层带地下层和花园设计，由户内独立电梯连接；其中4-5层设计为带露台的复式户型。在功能布局上基本做到了动静分区，卧室全为套房设计，南北设计了双阳台。金地天御1-3层送地下室和入户花园，顶层复式户型送中庭院及南北露台。唯一亮点就是平层并且带有一户的小电梯。地下室，花园面积的附送，配上高端的设备，价格为一千万左右，是否值这个价格呢？

网上一位金地天御的业主评论说真的很贵，比周边的一些别墅社区还要贵，不过是一个不是别墅也不是公寓的房子，真想不通至于这么贵么，虽然他们的卖点是每户人家的自带花园，但是个人认为实用性很差，二层以上的住户，如果想到自带花园，都要通过屋里内置的狭窄电梯（可能一次只能坐两个人）这些都是算在房产面积之内的，当时参观的是二层靠东的一套样板间，样板间东南北三面都设有阳台，面积都相当大，而且还单独设立了一个4平方米左右设备间，这都无形中减少了使用面积，虽然楼书上说一套大平层有300平方米，但真正的使用面积，可能只有200多一点。

在景观绿化的布置和设计上，金地天御所用到的植被种类较少，且较为常见，景观小品设置过于简单，高低植被过渡处理，视觉感受凌乱。作为一个售价1000万以上的定位高端的豪宅项目来说，这样的景观绿化效果只能说很一般。



周边公交等待时间长



可见唯一配套超市



项目周边一片荒芜杂乱

》评测解析

高价还应还原品质本身

高价楼盘屡见不鲜，几千万元的楼盘令人望而却步，但是总会有人去买，开发商会把着当做是业主的“欣赏”、“收藏”。当楼盘住房像一件工艺品而忽略了其本身的居住功能时，是否是本末倒置了呢？不反对楼盘的高价，而是要让读者及买房人明白高价的背后是什么。不是高价就是品质好，而是因为品质好才会值得上高价。开发商务实地完善对业主的服务，完善楼盘的质量，美观设计，结构安全，设备先进，才能给人享受的感觉。本身的品质提高才是价格提高的关键。只有这样才能吸引大众的眼球，在降价销售、零首付销售的促销下，购房者真的想要的不仅仅是价格的优惠，而是楼盘本身的品质及购买的服务，一份对未来居住的理念。得心者的天下，楼盘又何尝不是呢。