

买房的时候，你见过这些奇葩吗？

在上海，你可能或多或少见过这样的一些大楼，它们外形不规整，不是我们常见的“板式”。有些俯视像一个“点”，也有一些是 L 型、U 型、回型等。

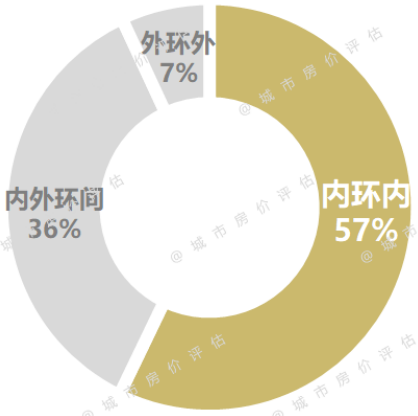


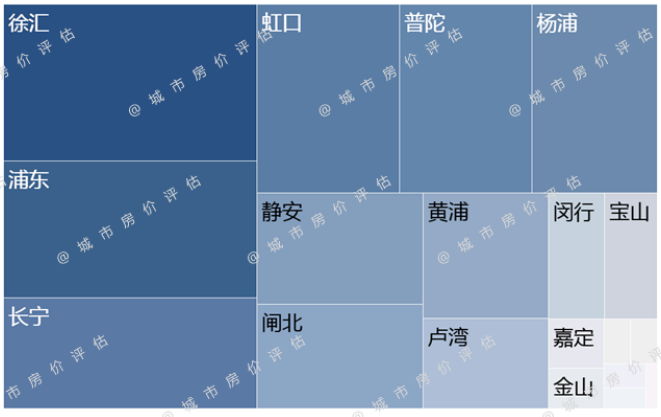
通常，我们将电梯井在一个楼栋的中间，围绕电梯井四周都有住户的点式高层公寓称之为点楼，俗称桶子楼，也称塔楼。一般来说，容积率较高，公摊面积较大，多数户型朝向不好，房子内部不通透。（L 型、U 型、回字型特征类似，此处不做解释）当然，这些现在看来是缺点的因素与历史原因有一定的关系，在建造这些建筑的那个年代，这些设计有一部分是出于节约集约、提高土地利用效率的目的。



注：整栋产权性质为纯办公的建筑物不在此次讨论的范围内

据不完全统计，这些小区有近六成分布在内环线以内，徐汇、浦东（不含原南汇区）、长宁和虹口这四个区合计达到了 50%，占据了半壁江山。通常，它们的出行都比较便捷，近九成是轨交房。



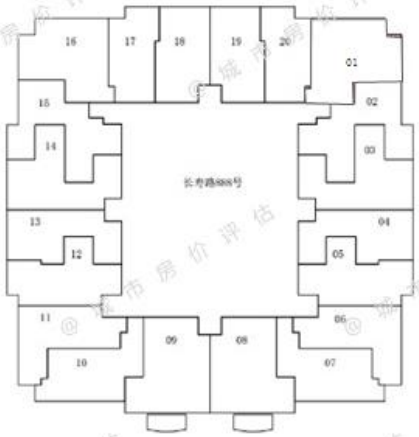


特征 1 邻居多

- 单层 **20** 户——大众河滨大厦，长寿路 888 号

  RVMS 均价：54900 元/㎡ （8F 朝南价）

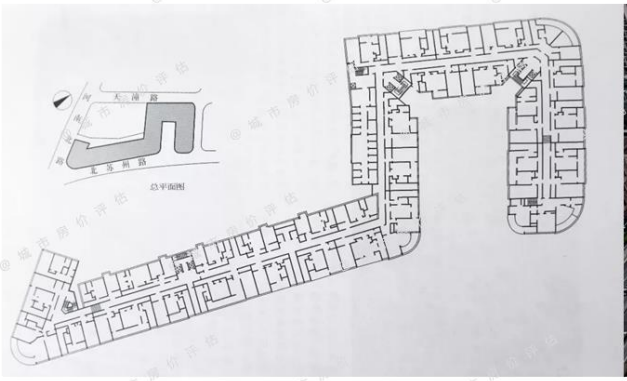




- 单层最多 96 户——河滨大楼，北苏州路 400 号

  （2 到 7 层每层 32 户，8 到 10 层每层 96 户）

  RVMS 均价：76500 元/㎡ （8F 不带河景价）



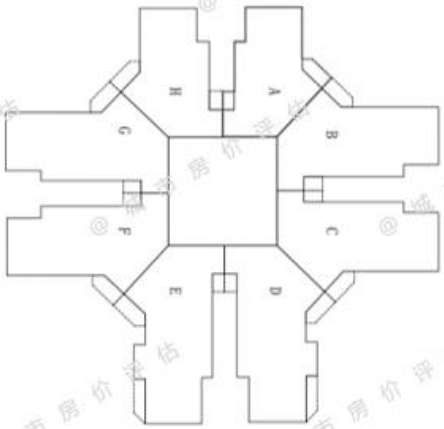


特征 2 朝向多

- 东北、东南、西南、西北——金桥花园，延安西路 610 弄 48 号

  RVMS 均价：76200 元/㎡ （8F 朝东南价）





- 东北、东、东南、西南、西、西北——天天花园，徐家汇路 518 号

  RVMS 均价：57500 元/㎡ （8F 朝东南价）





特征 3 外形多

- 三角——南园小区，瞿溪路 1072 弄

  RVMS 均价：73300 元/㎡ （8F 朝东南价）





- 风车——胶南小区，浦东南路 2362 号

  RVMS 均价：47800 元/㎡ （8F 朝南价）





- 不规则——万航小区，万航渡路 1278 弄

  RVMS 均价：64600 元/㎡　（8F 朝西价）

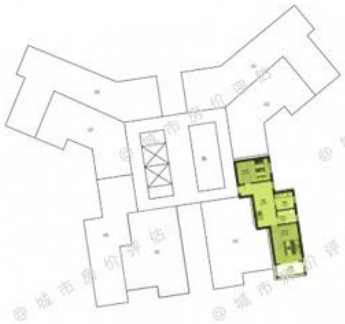




特征 4 户型不“正”

- 手枪型——卢湾教工楼，南码头路 1136 弄

  RVMS 均价：54900 元/㎡　（8F 朝南价）







- 披萨型——芷江小区，共和新路 938 号

  RVMS 均价：60300 元/㎡　（8F 朝东北价）







这些大楼在上海占有一席之地，虽然有许多内在的不足，但也有自己的外在优势：**地段、交通、学区** 等等。不过，它们大都面临这样的一个问题——**电梯老旧**，如何更新换代是目前众多有一定年代的带电梯的建筑物所面临的共同的问题。

另外需要注意的是，如果你对这样的房子感兴趣，一定要注意甄别低价房源。因为**不同朝向**之间存在明显的价格差异，如果再算上**户型和面积**差异，**同一层的两套房子的单价可能会相差 15%甚至 20%**！所以，一定要去现场好好的看一下哦~

最后，如果大家还知道一些更奇怪的房子，欢迎留言、补充~

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2020 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

