

保利地产 55 亿元沪杭购地

近日，全国知名房地产企业保利地产频频出席土地拍卖会，两天内共拿下上海、杭州 4 块高价地块，引起业内高度关注。

以上海为中心，积极拓展周边区域市场，保利地产在长三角的战略布局呼之欲出。据悉，保利地产集团在全国 10 大城市同期运作 40 余个项目，此次保利地产集团加大在上海及周边区域的投入，显示了管理层将长三角地区打造成公司业绩又一新的增长极的信心与决心。

■均价 6 万元/平方米
■15 个商铺全部流拍
■地段虽优价格无优势

豫园商铺 拍卖遇冷

上海市著名商业区豫园商圈内的 15 个产权商铺全部流拍。在周一举行的豫园小商铺拍卖中，以单价每平方米 39600 元-81000 元起拍的小面积商铺意外受到竞买人的冷落，15 个商铺全部无人问价。

周一参拍的 15 个商铺位于丽水路人民路交汇处的悦园商厦二楼，面积均在 5.17 到 17.06 平方米之间；在这些商铺中，平均拍卖底价是每平方米约 6 万元，而拍卖起始价总价最低的商铺约 24 万元。

拍卖公告显示，此次拍卖的商铺临近豫园北大门，处于整个商圈的核心位置。令人惊奇的是，15 项拍卖仅仅用了半小时时间就全部结束，拍卖师四顾询问也无人应拍。此次前来参拍的买家多为个人，有意向买商铺出租投资的顾先生认为，豫园是全国小商品集散地、人气旺盛，本次参拍的商铺也大多出租，有着现成的收益，但本次拍卖并非强制性司法拍卖，因此商铺价格没有优势，并没有太多淘金的机会。

中原地产研究咨询部分分析师徐珊珊告诉笔者：目前悦园商厦三楼的租金价格为 3.5-4 元/天/平方米，这样二楼的平均租金应该在 6-7 元/天/平方米，目前一般商铺投资回报率在 5%-12%，这样以 6-7 元/天/平方米的平均租金，加上最低的投资回报率 5%来逆推，悦园商城商铺售价应在 4.5-5.5 万元/平方米。不过沪上知名商铺专家姜新国认为，豫园商铺售价千差万别，悦园商厦位于豫园主流通道上，6 万元/平方米的均价并不算贵。

知情人士透露，这批商铺被拍卖的原因是已有业主拖欠税款，商铺将分批拍卖，7 月 30 日拍卖的只是首批 45 个项目的一部分。据悉，该项目还会择机重拍。

倚林佳园看楼公告

倚林佳园——漂在水上的房子，90 万元/套起火爆销售中，此次将联合本报上海地产部举行“免费体验活动”，凡是参与本次活动者，都将成为倚林佳园的准 VIP 客户。限报名额 17 人，欢迎市民前来交流探访体验。

集合地点:北京西路 477 号

集合时间:8 月 5 日（周日）上午 9:00

预约登记专线 :52920575、52921605-8191（杨小姐、王小姐）

注:自驾市民均按集合地点和时间统一前往。

独揽上海巨无霸三地块

上周二上午，位于上海市宝山区顾村镇的菊太路 A 地块招标开始。参与投标的有保利地产、万科集团、光大置业、旭辉集团以及嘉德置地等知名房企。现场竞价异常激烈。经过 130 轮的激烈争夺，保利地产集团最终胜出，以 12.5 亿元取得 A 地块。

同日下午，与菊太路 A 地块毗邻的 B、C 地块出让。由于 A、B、C 三

地块联为一体，便于整体规划开发，作为大盘整合运作，因此参与竞争的开发商都有全部纳入囊中的打算。经过多轮驳火，保利地产连续以 10.4 亿元以及 9.5 亿元的价格拿下 B、C 两幅地块。

至此，保利地产以 32.4 亿元的总价独揽此次宝山顾村出让的全部三幅住宅用地，获得土地储备超过 40 万平方米。

据介绍，保利地产将对三地块进行整体规划，临近三地块即将建

造的占地 400 多公顷的顾村公园（面积相当于 3 个世纪公园）会大幅度提升该地区环境与土地价值。上海保利房地产开发有限公司董事长陈冬桔在接受笔者访问时表示，“产品将定位在高档物业，我们相信此次拿地是明智之举”。

再下杭州航母级一新城

次日，保利地产又出现在杭州土地拍卖市场内，竞标位于下沙沿江地段的 35 号地块。

35 号地块是当日杭州土地拍卖市场的焦点，由 4 块地组成，宅地和商业金融业用地各占 2 块。该地块总出让面积达 434.5 亩，其中宅地面积为 348.8 亩，商业金融业用地面积为 85.7 亩。共有 8 家单位报名参加了 35 号地块的投标。但自 23 轮起，竞价席上仅剩保利地产和金都房产两家。在第 39 轮的书面竞价中，保利地产击败金都房产，以 22.8 亿元的总价拿下该“航母级”地块。（江轶雯）

头条延伸

大房企全力拿地

土地争夺白热化 地价反超房价



新江湾城 D1 地块宣告土地进入“疯抢”时代。孙鑫海/摄

2007 年 7 月 24-26 日，2007 年第 2 号出让地块摘牌大会在各区土地资源管理局举行，本次公告出让的 8 幅地块中，住宅用地 4 幅，综合用地 3 幅，商业用地 1 幅。实力开发商竞相拿地、地板价超过房价，从另外一个角度说明了未来楼市的走向。

力量之源 土地争夺愈演愈烈

2007 年以来，开发商如何在变化了的市场环境下，把握住房产发展势头，保持利润加速增长成为很多房地产企业思考的重中之重。土地，是开发商得已持续经营的基础条件，而上海目前的一级土地市场，由于土地的稀缺性，住宅用地尤其是符合一般百姓生活的中内环住宅用地，未来的可上市量将逐步减少，土地的持有成为开发商的

重点中标地块分析

宝山杨行镇 F 地块

宝山杨行镇 F 地块由北京嘉城房地产开发有限公司获得，为住宅用地。地块位于水产路以南、松兰路以东，地块面积 6.7208 公顷，总成交金额 4.62 亿元，折合楼板价 5288 元/平方米。

该地块位于宝山西城板块，板

宝山菊太路 A、B、C 地块

宝山菊太路 A、B、C 地块占地总面积为 40.8373 公顷，总建筑面积达到 55.1304 万平方米，整体被保利房地产(集团)股份有限公司收入囊中。

三个地块都位于宝山的顾村板块，顾村曾经是宝山较为沉寂的板

力量之源

“力量之源”。新江湾城 D1 地块宣告土地进入“疯抢”时代，而 2 号公告的开标，土地争夺更是愈演愈烈，土地竞价轮次、加价幅度都开创了历史新高。

实力说话 中小开发商被清场

从目前的市场发展来看，开发商对于土地的热情已经白热化，“有地必应”的结果是使土地市场化竞争更为透明，开发商拿地全靠实力说话。从本次四个住宅地块的竞价来看，每个地块都吸引到十几家开发商参与竞争，但随着加价幅度的不断加大，大部分开发商都被拒之门外，余下的实力开发商抱着势在必得的决心，促使地价不断抬高，在宝山菊太路 C 地块的竞价过程中，最高单次加价额达到 5000 万元，这也使得实力较差的中小开发商望尘莫及，在上海整体土地市场发展趋于高位的情况下，被逐步清场。

地价走高 房价走势从头议

在本次的开标土地中，楼板价最高的菊太路 C 地块达到 6291 元/平方米，而目前地块所处的顾村板块，商品住宅成交均价在 6000 元/平方米左右，地价高过房价，这无疑给目前板块在售楼盘注入一针强心剂。顾村板块是一个新兴的住宅板块，但由于目前板块交通不便利，配套设施不完善，价格上升较慢，但随着地块的成交，借鉴 D1 地块对房价的迅速抬升，预计顾村的价格走势也将出现跳跃式地上涨，而首先从在售项目的价格就将有所体现，再加上轨道 7 号线的导入，北郊生态居住区概念的不断深入，未来价格值得大胆预期。（易居）

楼盘项目，使价格能保持坚挺，平稳上涨；其次是未来宝山区区政府将移址西城，同时大量的市政设施正在实施，使西城成为宝山政治文化的中心。另外在商业配套方面，目前引入的北上海商业中心是提升板块居住品质的第一步，未来还将逐步完善，诸如此类的有利因素都将加快西城的前进步步。

具有的优势是面积较大，在地块的旁边将设有 7 号线菊太路站点，楼盘价格将受到轨道线辐射而提升，随着所处板块的火热，品牌开发商的造势，未来有望成为区域标杆。



地产速递

中海翡翠湖岸别墅三期火热开盘



中海翡翠湖岸三期开盘现场

7 月 21 日，中海翡翠湖岸三期正式开盘，当日售楼现场再现争相排队认购的火热景象。仅 31 套房源平均每套都被二到三组客户预订。根据开发商中海地产统计，截至当日中午 12 时，已被成功认购 15 套，接近总供应量的一半。

中海翡翠湖岸位于青浦区东部的 8000 亩赵巷国际别墅区，全部为二层独栋花园别墅，占地 31 万平方米，总建筑面积 9 万多平方米，与 10 万平方米的生态绿地隔河相望。社区绿化面积达 23 万平方米，总体水域面积近 6 万平方米，景观围绕“一湖五岛十桥十二堤”打造。目前一、二期已成功售罄，作为中海翡翠湖岸承前启后的 31 套水景花园别墅围绕客群需求进行产品升级，强化“自然纯生态水岸、水景别墅”设计理念，全面创新别墅价值及生活感受。

中海翡翠湖岸别墅由中海地产开发。创立 28 年来，中海地产坚持以中高端精品住宅为定位，打造主流豪宅，连续 3 年被国内权威机构评为中国房地产行业领导公司品牌第一名，品牌价值达 48.09 亿元。

据悉，四期后续房源将在明年初上市。届时，中海翡翠湖岸的独栋别墅更将成为区域内的稀缺产品。（刘健）

百名城市规划专家 搭建动力会“脑库”

首届中国国际城市动力地产博览会已进入开幕倒计时，引起了地产业内人士的广泛关注。

据悉，动力会以“中国动力、世界机会”为主题，将汇聚国内外城市决策者、全球 CEO、国际投资机构、城市经营专家、行业协会与经贸组织等等于一堂，旨在引导中国城市资源最优化地整合，吸引国内外资金最有效地投资，促进世界各国交流互动，从而进一步达到城市规模化营销的目的。

动力会将于 10 月在京举行，目前，筹备工作正在紧张地进行。从组委会最新获悉，由动力会组建的百名国际顶级城市运营、规划、建设、地产投资、物流管理等专家组成的超豪华顾问团队，将在动力会期间闪亮登场，该专家团队作为中国城市动力会强有力的庞大顾问后盾，将在展会结束后继续针对国内城市规划提供全方位智力支持，此举作为动力会的深度附加服务赋予了本届动力会更大的含金量，是国内会展业的一次创举，势必引领会展经济的新潮流。（严旭兵）