

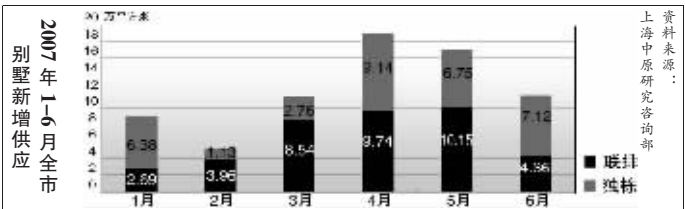
上半年供求比1:1.76, 南汇供求比为 1:2.22, 居各区首位

土地政策勒紧 别墅需求放大

上海别墅的供需矛盾比公寓住宅市场更为激化。来自上海中原研究咨询部的数据显示：今年上半年以来上海公寓住宅的供求比为 1：1.27, 市场呈现需求略大于供应的态势, 然而别墅市场却呈现出 1：1.76 的格局, 这与 2006 年别墅市场供求基本平衡产生了相当大的差距。

独栋稀缺 推量不多

“别墅用地是真的停了, 没什么变通的方式可走了。”沪上一著名别墅开发商老总边说边摇着头, 从他的语气里可以得出, 要想拿到上海的别墅土地肯定是不可能了。据悉, 自前几年开始, 别墅用地曾



三番五次被要求停止供应, 但这项指令一直没得到很好的执行。今年年初土地的紧缩性政策被进一步勒紧, 这一消息使得市场对未来独栋别墅供应的预期极为看好, 独立别墅市场需求放大, 上半年的供求比达到 1：1.8, 从而导致现有独栋别墅更为稀缺。

笔者从中原研究咨询部提供的报告中发现, 独栋别墅的优势已经受到开发商的关注, 但依旧推盘不大。南汇、青浦上个月的别墅供应全部为独栋别墅, 其中位于南汇周康板块推出 0.4 万平方米, 航头板块推出 1.41 万平方米。位于青浦赵巷板块的西郊古北国际别墅贡献最大,

供应 1.48 万平方米, 占青浦总量的 97.4%, 而徐泾板块的西郊九溪十八岛仅推出一套房源。

供应大户 人气不一

“松江供应多, 成交也多; 但宝山、奉贤就没有那么好运。”上海中原研究咨询部研究经理龚敏指出: 松江成交量最为活跃, 成交量占到了 3 成, 今年 1-6 月累计供求比为 1：2.72, 其次是闵行, 占到 18%, 供求关系也在 1：2 左右。谈及原因, 龚敏表示: “松江多样化的别墅形态为区域创造了有利的条件, 该区涵盖了独栋、联排、混合、复合社区四种类型, 价格跨度也从 6500-

□本报地产评论员 房蓉
45000 元/平方米不等。闵行是传统的别墅聚集区, 以独栋别墅及混合式别墅为主, 供应的速度正逐渐跟不上需求的放量。”值得注意的是, 南汇别墅供求比达到了 1：2.22, 为各区之首, 原因在于目前新上市项目较少。周康为南汇别墅的主要热点板块, 但目前可售的项目仅以康桥名郡为主。

不过, 在整体别墅市场呈供不应求态势的情况下, 宝山及奉贤两区却出现了相反的态度, 尤其是宝山区在供应放量尚可的情况下, 成交十分有限, 宝山区目前别墅主要集中在罗店板块, 业内人士表示: 配套滞后及人气不足是最大的问题。

地产速递

嘉莲华商业广场 沃尔玛江桥店即将开业

据嘉莲华国际商业广场开发商透露, 签约嘉莲华的沃尔玛大卖场即将于 8 月上旬开业, 这将是嘉定区诞生的首个沃尔玛大卖场。

笔者从嘉莲华现场看到, 新的售楼处已启动, 项目与道路的外墙已经拆除, 道路的拓宽工程和绿化植被也正在紧锣密鼓的进行中, 占据嘉莲华二楼、三楼整个层面的沃尔玛装修也接近尾声。

上海嘉莲华国际商业广场位于嘉定区江桥镇中心, 背依江桥各大居住社区, 是上海人口重点导入区, 周边已建成的和新建的商品房面积高达数百万平米, 区域人口密集。项目与普陀相邻, 南靠曹安公路、东邻外环线、与沪宁高速公路入口相距不到 2 公里, 距离人民广场 15 公里, 与曹安轻纺市场距离仅约 1.5 公里, 交通便利, 商业成熟。

金水宝邸 高性价比获市场肯定

由于土地稀缺及产品较高的附加值, 别墅市场一直是稳中有升, 而经济型的别墅产品近两年的表现尤为突出。以青浦徐泾镇的金水湾Ⅲ期·金水宝邸为例, 自四月底开盘以来, 短短 3 个月内, 定购踊跃, 目前已售出总体量的 70% 左右。

金水宝邸所在的徐泾板块紧邻未来虹桥交通枢纽中心, 距离虹桥、古北等生活区不需半小时的车程。小区周边生活配套一应俱全, 但是, 目前这一板块内联排别墅资源稀缺, 供给不足, 加上其物业本身依水而建, 多植被景观道, 户型设计上实用性、私密保护性强, 价格在 200 万元左右, 其产品的特色以及高性价比已获得市场肯定。

康桥半岛 小独栋 8 月压轴开盘

7 月 26 日, 浦东 2700 亩大盘康桥半岛的压轴之作——康桥名郡样板房开放, 周末两天吸引了 500 多批客户到现场参观, 市场反应强烈。此次表现也说明了市场对康桥名郡 8 月 18 日开盘的信心。

康桥名郡位居浦东 A20 外环线与沪南路快速干道交界处, 到达徐浦、卢浦、南浦大桥等交通要喉十分便利。该项目由世界一流建筑设计公司 HASSELL 设计, 户型结构可谓集以往五期之大成。

据悉, 康桥名郡将于 8 月 18 日开盘日推出 35 套, 价格最低至 380 万元, 还附奉超大面积及精装修的私家花园, 外立面以高档石材饰面, 满足中高端收入人群提升生活品质、成就别墅梦想的需求。

中邦 MOHO 产品长三角布局初成

7 月 30 日, 位于太湖科教产业园区的中邦 MOHO 举行了隆重的开工典礼, 中邦集团有限公司在无锡的第一个房地产项目正式启动。

无锡中邦 MOHO 是中邦置业集团有限公司继上海中邦 MOHO 开发经营成功之后的另一同类产品项目, 该项目以其独特的产品和理念业成为中邦公司的标志性产品。无锡中邦 MOHO 是在汲取上海中邦 MOHO 的成功精髓之后, 结合无锡以及项目实际状况打造的精品商务办公项目。

无锡中邦 MOHO 位于太湖新城科教产业园区内, 处于园区的东侧中部地带, 东临青祁路, 与蠡湖大道相通, 北接江南大学园区, 距离无锡市中心 15 公里、环太湖高速公路 3 公里。随着无锡行政中心的搬迁,

蠡湖大道将成为承启市中心与太湖新城(新旧行政中心)以及环太湖经济圈(苏、锡、常以及嘉兴和湖州)其他城市紧密联系的纽带。

无锡中邦 MOHO 与上海 MOHO 一样, 集合商务独栋(研发楼)、办公楼、酒店、公寓式酒店、商业为一体。总用地面积 76115.8 平方米, 总建筑面积 171834 平方米。依托太湖科教产业园区以及周边独特自然的生态景观环境, 无锡中邦 MOHO 成为无锡办公楼市场上独树一帜的产品, 将提升和引领整个无锡办公楼市场的变革和发展。

中邦置业集团有限公司是具有国家一级资质的专业房地产开发企业, 连续荣获 CIHAF 中国房地产品牌企业、中国房地产开发 100 强企业, 和上海房地产开发企业 50



中邦 MOHO 在无锡市太湖科教产业园区举行开工典礼。

强。中邦置业集团曾参与开发占地近 2 平方公里的名扬上海的大型品牌社区——“联洋新社区”, 并已相继成功开发了“联洋花园”、“联洋年华”、“中邦风雅颂”、“中邦晶座·城市别墅”、“中邦城市”、上海

“中邦 MOHO”、“珠海中邦商务酒店”等多个知名项目, 开发类型涵盖公寓住宅、别墅、写字楼、商业、酒店、工业地产等, 累积已开发面积超过 100 万平方米, 项目遍布长三角地区。

(孙维维)

闸北大宁黄金地块欲建甲级写字楼

近日, 笔者从上海市闸北区房屋土地管理局获悉, 紧邻闸北大宁板块的高科技园区多媒体谷的闸北区 430 街坊商办用地即将以高于 2.52 亿的起始价挂牌出让。有业内人士指出, 大宁已经形成独特的科学商务氛围, 对于大宁地区的商办地价将有指标意义。

笔者了解到, 430 街坊 14 丘地块将在今年 8 月公告推出。该地块东至万荣路, 南至广中西路, 西至先锋电机厂, 北至上海第一机床厂有限公司, 土地总面积为 19269.7 平方

米, 建筑密度不大于 40%。据了解, 该地块挂牌起始价高于 2.52 亿元, 折合楼面地价约 7000 元/平方米, 未来利润上升空间较大。

之前传出转让消息的闸北区彭浦镇 313 街坊 73 宗地块, 将在 8 月 9 日挂牌出让, 此幅为大宁板块的大宁商业中心及多媒体商务配套的五星级酒店用地, 吸引了众多腕级地产商纷纷前来购买标书。就在高星级酒店 313 地块“抢夺战”硝烟正浓之时, 在 313 地块西边, 紧贴多媒体谷商业区的 430 街坊 14 丘地块也

将在近期出让的消息, 将业界目光牢牢锁定在闸北大宁板块。笔者在现场看到, 近两万平方米的闸北区 430 街坊 14 丘地块已经完全拆平。

据介绍, 大宁地区正在以优化的商务环境吸引强势企业的进驻, 提高区域的档次和吸引力。目前, 新兴起的都市工业园区上海多媒体谷是闸北区内第一个高新技术产业园区, 也是上海市政府部门授牌的两家多媒体产业园之一。区域内交通十分发达, 多条城市主要干道和快速干道连接于此。

(周力 郑静)

昆山亲水别墅受沪购房者青睐

倚林佳园“漂移”至上海



倚林佳园效果图

目前, 上海楼市交易量价齐升, 周边城市特别是昆山也受到上海楼市热温的辐射, 亲水宽景别墅交易量大幅度提升, 倚林佳园的销售业

绩与同期相比也有很大提高。

伴随着昆山、苏州“上海后花园”地位的逐渐确立, 当地优美的自然景观、因地域原因与上海楼市形成的天然价差、经由沪宁高速往返的便利性, 正成为越来越多的上海市民选择当地置业的重要原因。

昆山的倚林佳园正是上海消费者追捧的一个典范。据悉, 倚林佳园自认购期以来即被各界人士一路看好, 现一期基本封顶, 销售率已达 50%。

捷克小区提升区域居住品质

青浦徐泾临近虹桥商贸开发区, 是一座规划为低密度绿色居住的人居新城镇。依托沪青平公路等贯穿全镇的交通网络, 靠近国际人士居住密集的古北新城, 成为沪上知名别墅的开发云集地。徐泾别墅发展较快, 早期是得益于其旁虹桥

高档住宅区的成熟发展, 使徐泾板块得以先行一步, 而规划的完善将进一步提升区域的居住品质。

最新面市的上海捷克住宅小区二期正位于徐泾板块内, 其规划设计全部由捷克国家建筑协会所辖的捷克 40 多位最优秀的建筑设计师

负责。

豪都房产董事长屠海鸣表示, 上海捷克住宅小区的成功, 除了要感谢捷克建筑设计师的精湛艺术造诣, 还要感谢前期购买的业主, 正是他们对捷克古典建筑的迷恋和喜爱, 才促使豪都房产能够继续努力将布拉格古典风格的建筑风格通过住宅小区的形式发扬光大。

(张海丽)

第二届“主语杯”上海品牌房企足球赛系列报道

八强出炉硬碰硬

1/4 决赛周末开打, 强强碰撞值得期待



最后一轮小组赛, 旭辉队仍然踢得兢兢业业, 屡有精彩表现, 最终与紫都战成平手。

经过三轮激烈的角逐, 第二届“主语杯”知名房地产企业足球邀请赛八强终于出炉! 分别是 A 组的九城、三湘; B 组的策源、万科; C 组的世茂、紫都; D 组的大华、绿地。

小组赛最后一轮比赛上周六进行, 场面异常火爆。A 组三湘战胜中海, 与九城携手晋级; B 组中策源已稳获出线权, 万科与宝华的“生死大战”成为焦点, 最终实力强队万科以 4:3 艰难胜出, 以小组第二的身份出线。

C 组中紫都和旭辉同样杀得难解难分, 1 比 1 平、2 比 2 平、3 比 3 平, 比分交替上升, 终场哨声响起时, 双方不分伯仲, 以 4 比 4 握手言和。紫都凭借这宝贵的 1 分, 超过主语位列小组第二, 搭上八强班车。

D 组成为名副其实的“死亡之组”。三轮比赛过后, 大华、绿地和中房三支强队同积 5 分, 最终大华、绿地凭借微弱的净胜球优势晋级。

本周六, 比赛将进入残酷的淘汰赛阶段。展望 1/4 决赛, 8 支入围球队均表示出超强的获胜信心。而两支种子队万科与九城的提前遭遇, 被普遍认为是一场极具看点的硬仗。(李真)