

地产速递

三湘四季花城
推出保留房源

三湘四季花城将推出数套精品保留房源，以答谢广大购房者两年多来的支持和厚爱，房源包括玫瑰苑的精装修样板房、桂花苑的景观大户型房和紫薇苑的科技型功能房。

据悉，此次推出的保留房源集众多优势于一身：玫瑰苑和桂花苑均为现房，即买即住，其中玫瑰苑的样板房采用了简约主义的时尚装修风格，品位高雅；桂花苑的房源是稀有景观大户型，在目前国家推行“70/90 结构调控政策”的形势下尤为珍贵；更值得一提的是，紫薇苑引入了新型的太阳能环保节能技术，率先跨入住宅科技的先锋之列。

据网上房地产统计数据显示，松江板块上月一手房成交量位居全市榜首，而松江新城最大规模社区三湘四季花城备受市场关注。随着玫瑰苑、桂花苑的交房入住，三湘四季花城居住氛围已日趋成熟，加上市民广场即将竣工，轨道交通9号线年底开通等一系列利好条件，三湘四季花城的发展潜力将进一步呈现。

(任冶琛)

沿海·丽水华庭
推最后臻稀房源

据悉，沿海·丽水华庭最后 10 余套臻稀河岸景观别墅近日开始发售。

沿海·丽水华庭小区占地面积 26 万平方米，绿化率高达 56%。小区距莘庄仅 4.5 公里，连通地铁 1 号线、5 号线；沪闵高架畅达徐家汇、古北商圈；外环线、莘松路、沁春路、银都路隧道等大大方便业主出行，另外沪杭高速明中路口年内的开通，使得立体交通指日可待。小区内更有社区免费班车全天候往来莘庄地铁站，为业主全家出行提供充分便利生活配套方面，沿海·丽水华庭坐享莘闵生活广场、巴比伦生活广场、乐购、联华等超市，多家银行、餐饮环伺；菜场、闵行区中心医院、康城实验学校、上海师范大学分校、韩国学校等全方位配套设施一应俱全，为生活提供极至便利。小区内配有多功能休闲会所，健身房、乒乓球、棋牌室、休闲咖啡厅、儿童游乐中心、网球场、室外游泳池……同时，丽水华庭为沿海集团沪上佳作，其业主均可享受沿海社区公共休闲设施。

据了解，此次面世发售的四期典藏 10 席河岸景观别墅，位于小区内位置极佳的景观天然水系旁，一脉沿袭西班牙建筑神韵，萃取现代别墅构艺，铸就纯粹的岸居别墅高尚文明，内敛、平稳、超凡脱俗。此外，沿海地产健康文化体验之旅之四现已盛大启动。

(刘雪梅)



上海房产
Sh.house.sina.com.cn

网络
联播



海州国际华园里，生活气息已经很浓。在中心区，类似的在售楼盘所存多有，它们为楼市提供了重要的供应量。

燕见通/摄

市中心楼市火爆，盘源稀缺是重要原因。经调查发现，其实市中心虽盘源偏紧，但绝非“房荒”，目前在网上房地产登记的可售房源近 50 万平方米。

详见本报 B18、B19 版

一个楼盘“卖”了 9 年

9 年前拿下预售许可证，至今网上房地产显示仍为“即将开盘”，位于上海黄金地段的这个特别的高档别墅群，近日突然传出整体开卖消息。

近日，笔者从网上房地产查询得知，位于上海徐汇区兴国路上的高档别墅区翡翠苑，拥有 20 套独栋别墅，面积 328—566 平方米，单套别墅单价在 45000 元左右。网上的相关信息显示，此次 20 套别墅的出售方式为整体转让，即 20 套独栋别墅打包出售，连带该案所属公司股权整体转让，这一说法，笔者从翡翠苑销售人员处获得证实。据此估值本次转让约超过 4 亿元人民币。

据翡翠苑销售人员透露，该项目早在 1998 年就拿下预售证，先

期曾让代理商经纬行制定过销售计划，但却无果而终。之后，翡翠苑开始改变销售策略，转售为租。

据调查了解，翡翠苑是一个境外房企在上海的唯一一个房产项目，由于地理位置“显耀”，此高档别墅区在徐汇区小有名气。入住该别墅区的租客一般都是世界 500 强或中国 500 强企业高层。目前该小区已出租近五成，租金每月在 7500—12000 美金。

“较单套出售，翡翠苑所有物业连带公司股权的整体出让可降低交易成本。”翡翠苑内部人士直言。但为何将长期持有近 10 年的高端物业选择在此时整体抛售，笔者没有从开发商口中找到答案。

就此，笔者询问了上海杜跃平律师事务所主任杜跃平律师，他表

示，翡翠苑的销售模式涉嫌捂盘惜售。

业内专家表示，对于高端楼盘来说，转售为租和提高开盘单价是开发商缓销惜售的两大常用手段，但像当事楼盘这样放缓销售进度近 10 年的项目在上海楼市较为罕见。

开发商将一些高端项目的房源转售为租，待租客撤离后，重新翻新外立面和内部装潢，再高价出售，有些项目也会带租约出售，瞄准长线投资客。这种变相捂盘方式不但可以延长销售周期，而且还可以拿租金来偿还银行利息。这种惜售方式一般都是瞄准品质较好、租金水平较高的楼盘，以豪宅、别墅居多。通常情况下这类开发商会在销售初期拿一部分

房源来探路，如果市场接受程度较高便趁热打铁；若无人问津，销售停滞，则把后续房源转售为租，这样较高的租金不但可以偿还银行利息，还可以支付这些物业的折旧费用，一举两得。

翡翠苑项目取得预售许可证后 9 年仍未销售的做法是否涉嫌违规，就此，笔者向徐汇区房地局咨询，房地局相关人员表示将在查清事实后给出答复。

而对于该案现时排除单套出售采取整体转让模式，杜跃平则表示，这种销售模式并不算违规，翡翠苑房源的打包出让已不是传统意义上的楼盘销售行为，一个境外房企实行公司股权带资产整体转让只要在外资委按照本市产权转让的有关规定执行即可。(董琳霞)

燕南园绘制别墅“南回归线”

万科燕南园全景宽域别墅 9 月 8 日将全面公开

上海万科 9 月 8 日将推出燕南园全景宽域别墅，这是燕南园 2007 年以来的第三次开盘，是继 7 月 7 日万科燕南园二期动景别墅热销后又一批新推房源。

万科燕南园，位于闵行虹梅南路高档别墅区，占地约 19 公顷，距徐家汇商圈仅 12 公里，距南方商城商圈 5 公里，区位优势得天独厚。一向以品质著称的万科，在燕南园中也将自己的优势一览无遗。在燕南园示范单位中，从空间到结构到选材，每一样都体现出万科对生活、对邻里关系的深刻理解，对人居的用心钻研，在建筑上的专业持守。

据燕南园的规划设计师傅志强

介绍，燕南园在细节上的考究是他所始料不及的，这种地产行业的责任感可以帮助万科走得更远。

上海万科表示，万科旗下楼盘的定位各有侧重，以明确的楼盘定位及追求差异化的设计来满足不同层次客户的需求。以别墅而论，燕南园体现了城市性与人文性的良性互动，始终秉持“别墅中的城市精神”，利用基地原有的优势，将城市与自然相互融合，相得益彰。此番推出的新产品“全景宽域别墅”，突破燕南园以往联排、双拼别墅产品，营造了更为舒适的生活空间，无论是空间感还是生活感均更上一层楼。该创新产品总推量为 14 套，今年只有 6

套推出，相当具有稀缺性。

此外，经过三年悉心锻造，燕南园利用原地块景貌，保留原生土地的记忆，打造的约 2.6 万平方米的中央绿轴，已经完成并投入使用。三条东西向、一条南北向的人工河道与区外丰收河相连，形成一个贯穿社区充满生机的水循环系统。中庭、天井将传统的院落文化浓缩，在功能上更符合现代生活的需要。区外南方商城、建设中的梅陇新都会环伺四周，区内约 7000 平方米的商业服务配套，羽毛球馆、网球场、篮球场及游泳池等休闲会所，真正营造出居家、商务、娱乐于一体的城市生活状态。

从上海别墅市场的成交与供应

量数据来看，闵行颇具优势。而仅仅万科今年在闵行的开发项目就多达 11 项，占万科上海开发总量的 60% 以上，其中，别墅项目更是集中，这不能说只是一个巧合。

专业人士分析，虹梅南路景联路是不可多得的优势地段，即将成为别墅回归城市的第一要塞。作为徐家汇往南方向上的燕南园，更是集万千宠爱于一身，其产品定位也具导向性，正在绘制上海别墅版图的南回归线。别墅中“城市因素”将在一段时期内成为置业者考虑的重要指标。

敬请关注今日燕南园特辑《城市，城南，燕归来》。(孙维维 杨守标)