



长峰馨园：
推出顶层豪华复式
B19

万科白马花园：
提供全面家居解决方案
B20

上海奥林匹克花园：
“奥龙计划”——改变上海地产的复合力量
B25-B28



地产速递

复地牵手北欧著名基金 SEB

2 亿美元共同开发中国地产项目

近日,上海最大的房地产开发企业之一复地(集团)股份有限公司宣布,将与北欧金融集团 SEB 旗下的房地产投资管理机构 SE BImmobilien-InvestmentGmbH 合作,双方计划共同出资 2 亿美元,合作投资开发中国的房地产项目。

SEB 成立于 1856 年,是北欧老牌金融集团。SEB Immobilien 总部位于德国,目前在全球管理的物业投资总资产逾 100 亿美元。自 2006 年进入中国市场,SEB Immobilien 已在上海收购了两栋写字楼。

对于此次携手复地,SEB Immobilien 董事总经理蔡财顺先生说,SEB 长期看好中国未来地产市场,投资中国房地产市场是 SEB 全球房地产战略重点之一,这次也非常荣幸能和中国最优秀的房产开发商之一复地集团成为合作伙伴。

复地集团和海外基金合作已成为业内典范,与摩根士坦利、ING、CDP 等国际著名基金的联姻令同行欣赏。谈到此次合作,复地集团总裁范伟表示,SEB 一方面是看好中国的房地产市场发展前景,另一方面也是认可复地集团的行业竞争力和未来的成长性。复地也非常愿意通过与全球知名地产基金的合作,学习更多先进的企业管理和项目管理的理念。

(韩冬)

韩国基金 6.7 亿收购两栋写字楼

2007 年 10 月 11 日,全球领先的物业服务供应商第一太平戴维斯宣布其以人民币 6.7 亿(美金 9 千万)的价格促成了韩国基金 SK 证券收购苏州时代广场两栋写字楼的交易。

时代广场坐落于苏州工业园区,总建筑面积为 512,875 平方米,是一座综合性项目,包括一座商场(348,181 平方米)、四座写字楼(164,694 平方米)及 3,692 个停车位。这是一个在苏州 CBD 区域具有地标性的商业项目,包括崇光百货、餐饮、娱乐中心及国际甲级写字楼。时代广场 2008 年 9 月开幕后将成为苏州最高档的综合性房地产项目。第一太平戴维斯也被 SK 证券委任为其在中国投资的独家代理。

(房蓉)



联体叠加别墅成为经济型别墅市场的宠儿。

今年 1 月 1 日至 10 月 6 日,上海联体别墅(包括叠加、双拼)成交 5383 栋,面积 117.07 万平方米,超过去年 129.92 万平方米九成以上。专家认为,别墅市场火爆主要是因为前些年大体量开发的闵行、松江、青浦、嘉定等西南各区的联体别墅最近不断涨价热销——

联体别墅重心转向西南

叠加别墅成为中档别墅市场主流

□本报地产评论员 房蓉

新房供应不足,加上禁地令的影响,使得今年别墅成为上海高端住宅市场的一支主力军。来自佑威房地产研究中心的数据显示:今年 1 月 1 日至 10 月 6 日,上海联体别墅(包括叠加、双拼)成交 5383 栋,面积 117.07 万平方米,超过去年 129.92 万平方米九成以上。加上未来半个月的成交,今年前 9 个月别墅的成交量就可能超过去年全年水平。

联体别墅可售量减少 60 万平方米

“其实,近一个月来别墅成交的个案数与 1 月份相当,但是均价在万元以上的联体别墅却从 35 个增加到 52 个,平均成交价格也从 1 月的 10622 元 / 平方米上涨到 8 月的 11119 元 / 平方米。”佑威房地产研究中心主任薛建雄告诉笔者:别墅市场火爆主要是因为前些年大体量开发的闵行、松江、青浦、嘉定等西南各区的联体别墅最近不断涨价热销。

据悉,比公寓供应量持续不足价格高涨更有甚之的别墅市场,由于长期的禁地,供应量已经由滥伐转为稀缺。市场上联体别墅的可售

量已经从年初的 151.74 万平方米,下降到如今的 93.16 万平方米。曾经是别墅供应最主要区域的浦东,由于存量房源的快速消化,又没有新增供应的补给,如今供销量都已落在了闵行、松江、青浦、嘉定等西南各区之后。

松江新城周边由于前些年积压了大量的别墅房源,成为了近年来交易量最大的联体别墅区。目前,该区域市场上可售的联体别墅楼盘超过 20 个,前来购买别墅的除大学城各学校的高层之外,主要是周边一些工业区的管理人员。而市区购房者最关注的主要是颛桥、莘闵、新桥、九亭等几个位于 5 号和 9 号线之间的外郊环板块。这 4 个相连的别墅板块,已经成为了全上海最为集中的别墅区,占全上海联体别墅市场总量的 20% 以上。特别是开发最晚的颛桥板块,新上市的圣得恒业花园、湖山在望花园等都已经挤入高端别墅行列,其近 20000 元 / 平方米的售价,也给地区的升值创造空间,让市场更加关注这 4 个上海别墅最集中的区域,特别是后起之秀颛桥板块。

另外,今年初 11 号线的开工也带热了嘉定楼市。金地格林风范城以 127 栋联体别墅的成交量,位居

全市成交量前三甲。4 月初才开盘的浦发香舍,就已经售出了 126 栋联体别墅,同样位居全市联体别墅成交量前十名。两年前就已开盘的嘉怡别墅,在今年以前销况并不理想,今年至今也已售出了 44 栋。

“由于中环内公寓房价的居高不下,再加上中心城区供应量持续不足的尴尬局面,一些中高级白领、企业中高层管理人员无法在市区购买到合适的公寓,从而将注意力转移到近郊的经济型别墅。”策源分析师如是说。

地价抬升引发产品变路

“地价的不断抬升,也给别墅产品带来了新一轮的变格。”薛建雄总结到:别墅的房型正在朝着更加精细化和更宏伟两个方向发展。

在薛建雄看来,为了改变面宽较窄的弱势,许多开发商开始打造具有小进深、大面宽优势的叠加别墅,一层用户拥有庭院和阳光地下室,二层用户拥有大露台和空中花园,总面积被控制在 200—300 平方米左右的叠加别墅,总价也得到了合理的控制。节约用地的叠加别墅,不但解决了地价抬升带来的成本问题,还更加符合居住要求,从而

成为了中档别墅市场的主流。除了去年 4 月底首度开盘的新江湾城 1 号作品外,新江湾城规划区域内的第二家楼盘华润的橡树湾也将推出“联庭”别墅形态,该别墅建筑有 5 层,一层带地下室为一户,二三层为一户,四、五层又为一户。每户各带有一个大露台,地下室带有一个采光的独立庭院,并有独立的楼梯。由于房源建筑面积在 180—240 平方米之间,如按传言说售价在 25000 元 / 平方米,则单套的售价将在 450 万—600 万元。据悉,目前橡树湾售楼处接到的客户需求已经超过 1000 组以上,其中大部分都是对联体别墅的构造感兴趣。与周边以公寓为主相比,橡树湾联体别墅房源在房型、规划、定位上都与已在售楼盘错位,明显是希望吸引新江湾城周边区域的高档客户群体。

事实上,“瘦身变精”早已在独立别墅一端显现。去年轰动市场的佘山 3 号和今年最热的复地北桥城,独立别墅的面积都不到 300 平方米,薛建雄表示:“曾经占据市场主流的 400—600 平方米的独立别墅开始逐步退出市场。”这一说法虽有点值得商榷,但的确引人深思。