

真如城市副中心规划方案出台为区域内项目带来利好

提香湾院景洋房热销近九成

截至上周,其推出不久的城市别墅也去化逾6成

□ 本报地产评论员 胡黎

从阳光威尼斯得到消息,截至上周,其提香湾院景洋房热销近9成,刚开出不久的城市别墅去化也逾6成。售楼员向笔者解释,尽管已经进入淡季,但提香湾的成熟配套、优美水景和稀缺的产品使其具有很强的市场竞争力,很多客户在对比多个楼盘后最后都选择了提香湾。加上近日真如城市副中心的规划方案的正式出台,提香湾的价值潜力将被更看好。

内外兼修 成熟配套看得见

与其他期房不同,阳光威尼斯已经进入建设末期。经过六年的开发,目前小区已经相当成熟,社区内已建成的有高级会所、球类场馆、幼儿园、银行、医院、邮局等,九年一贯制学校、运动型俱乐部、建筑面积达20多万平米的商业中心等也正在筹建中。目前,前三期的业主已经全部入住,入住人口逾万人。内部的绿化和生活配套也逐渐趋于完善。

除了社区配套,项目周边配套也非常成熟。东方商厦和世纪联华所在的中环百联生活广场、乐购、易初莲花、麦德龙等大型超市一应俱全,梅川路美食一条街提供各档次休闲娱乐餐饮,学校、菜场、银行、邮局、医院都在社区2公里以内。中环、外环前后相拥,曹安路、桃浦路两面而夹,祁连山南路桥(在建)贯穿经过,轨道11号线(在建)、13号

线(规划)、14号线(规划),也都在附近设有站点;百万社区已收纳3条公交的终点,分别可到静安、闸北、长宁、徐汇等区域。

真如城市副中心开发获准 阳光威尼斯竞争力再加码

近日,上海真如城市副中心规划方案正式获准,这标志着上海四大城市副中心之一的真如进入实质性开发阶段。真如的功能定位为辐射长三角的开放性生产力服务中心,服务上海西北地区的公共活动中心,重点发展商务、金融、会展、都市旅游、文化娱乐等行业。

目前,位于铜川路以北、曹杨路以东、固川路以南的A3-A6地块已完成地块出让、拆平所有旧建筑。据了解,这一首期开发的商业办公用地面积约26公顷,完成全部开发建设约需要三年时间。这意味着三年后,这一地块周边的商业生活配套将得到全面升级。

这一消息的发布,使处于此板块的开发商和居民都兴奋不已。一位居住在阳光威尼斯的居民兴奋表示,买阳光威尼斯就是听说真如城市副中心要开发建设,虽然目前阳光威尼斯周边的配套也还不错,但他希望开发之后,真如也像徐家汇一般繁华,休闲购物场所更加丰富,生活也更加方便。对于开发商来说,真如城市副中心的开发建设也让他们卖房的底气更足。阳光威尼斯负责人表示,以前总是跟



提香湾的成熟配套、优美水景和稀缺的产品使其具有很强的市场竞争力。(项目效果图)

客户说真如城市副中心即将开发建设了,但具体什么时间,开发哪一块心里都没底。现在规划方案正式批准,项目正好在首期开发地块的辐射范围之内,项目周边的变化在这几年是看得见的。加上项目本身经过六年开发,周边和内部配套都逐步完善,他们对阳光威尼斯的市场竞争力非常有信心。

阳光年底客户答谢活动启动

12月15日启动的提香湾&安吉荣威“双享炮”活动持续进行中,同时购买提香湾院景洋房和荣威750指定车型可获总价5万元的组合优惠,优惠活动仅限5组。

12月23日(本周日),“提香

之约”名画艺墅品鉴会将在销售现场恭迎相约来宾。

以上活动详情请垂询现场置业顾问。

新民晚报上海地产部现已开通阳光威尼斯读者咨询专线: 52920860(9:00-18:00)

中国房地产信息化建设高峰论坛近日召开

60多家知名房地产企业参与

近日,“中国房地产信息化建设高峰论坛”在上海金茂君悦大酒店隆重举行,这是嘉码公司、甲骨文公司与AMT咨询联手的首场房地产高峰论坛,共有华南地区的60多家知名房地产企业参与,100多位嘉宾齐聚一堂,共同探讨房地产一体化信息化建设话题。

今年,“中国房地产信息化建设高峰论坛”陆续在深圳、北京、广州与上海圆满落幕,四地的房地产企业反响热烈。

“上海是国际大都市,汇聚了众多具有先进管理思想的大型房地产企业,此次论坛思想碰撞,精彩纷呈,取得非常好的研讨成果,嘉码公司作为房地产企业管理软件供应商,也获得难得的建议,为嘉码房地产企业一体化管理信息系统RMIS提供宝贵的需求分析。”主办方之一嘉码公司总经理王刚博士表示。

当前,国内房地产企业的发展速度达到历史新高,利润急速拉高,掩盖了房地产企业内部的管理问题。然而,一些以品牌为先的房地产企业已渐渐意识到管理上的隐患,为了持续稳步发展以及节约成本,他们开始寻求或完善现代化的管理手段——一体化信息管理系统。先行者如万科,后来者如北京的首都开发和金融街控股、上海的城投置业和城开集团等,摒弃传统工作方式,引进先进的信息管理系统。从历次“中国房地产信息化建设高峰论坛”来看,房地产企业对信息化管理日趋迫切。

(董琳霞)

抢占上海写字楼市场先机

“尚中心”SOSO 写字楼开盘热卖

12月8日,在股高西路江杨南路附近,早已被沃尔玛相中的“尚中心”景瑞生活广场此次又推出了SOSO写字楼系列,这是继“尚中心”商业街热销销售之后又一力作,此次项目开盘,吸引了众多业主前去参观购买。

住宅价格的疯涨,似乎让投资者们忘记了还有写字楼这一市场。直到央行提高首付,才让写字楼——这个更加具备投资属性的房产产品——开始为人关注。与那些长期空置、坐享售价上涨带来回报的住宅投资不同,写字楼有着更加殷实的投资“基本面”——租金收益。

近期出台的房地产调控政策,大

都是针对住宅(居住用房),包括办公楼、商铺在内的“非居住用房”,并未受到太大波及。有投资专家分析,商铺投资涉及的行业知识相对更专业更复杂,而办公楼市场则有大量专业人员可以为投资者妥善处理买卖、租赁等事宜,所以值得散户留意。

2007年第三季度,上海写字楼市场持续其供不应求的紧张局面。戴德梁行(上海)研究部的最新数据显示,第三季度上海无新增甲级写字楼供应上市,而市场需求依然强劲。

小面积送装修的办公楼在上海写字楼市场一直受到业主的喜爱,中小型的企业主可以投入较少的资金进行创业;投资者可以较快地租赁出

去,所得的回报也比出租住宅来的丰厚。“尚中心”SOSO办公楼除了其他小面积办公楼的优势外还为业主提供了400平方米多功能商务中心,同时由戴德梁行担任其全程物业管理顾问,为企业今后的运营提供最好的物业服务。

便捷的交通,完善的配套以及62万起的低总价构筑了“尚中心”SOSO写字楼的巨大价值,除了楼内的软件硬件迎合可业主的需求外,“尚中心”SOSO写字楼还为业主提供了5500平米的体验式花园,为办公创造一个更加完美的环境。(徐巧燕)

本报地产咨询热线:52920860

新天鸿·名人高尔夫别墅近期发售

27洞高尔夫别墅社区沪上罕见

近年来,上海的别墅市场已经很难见到新开盘的高尔夫别墅,无论汤臣高尔夫别墅、佘山高尔夫别墅、天马高尔夫别墅,都已经面市将近10年,价格更不可同日而语,均价飙升超过5万元/平方米。

近期,位于金山区的新天鸿·名人高尔夫继去年球场开业一年之际,即将推出高尔夫社区内的独栋别墅,这也是上海最新规划的唯一大型高尔夫别墅社区。据项目方透露,一期均价可能在1.5万元/平方米左右,远低于目前高尔夫别墅平均水平。

金山区作为连接上海与长三角经济圈的交通枢纽,其重要性不言而喻,“南上海”的地位也在经济发展中稳步提升。随着新天鸿高尔夫别墅的建成推出,金山区将改写无

高档物业的历史。3000亩高尔夫别墅不仅是金山区唯一的高尔夫别墅项目,就整个上海来看也是极为罕见的。社区内由1900亩27洞山地高尔夫球场以及1100亩高尔夫别墅组成。据了解,五星级高尔夫酒店、41亩商业用地、15000平方米高尔夫会所以及6500平方米休闲设施都在紧锣密鼓规划中。

高尔夫球场的品质决定了会员的社会地位。从新天鸿目前的规划来看,高尔夫球场设计完全按照国际顶级高尔夫赛事USGA标准设计,共有27洞,分A、B、C三个场区,其中A、B两区球道全长超过7300码,超过标准300码。为了进一步提升难度,还增加了山地高尔夫设计。开发商也明确表示,这种高标准的

高尔夫球场设计未来一定会引入国际高尔夫赛事的。(杨洁慧)

相关链接

独栋高尔夫别墅 最低450万元

新天鸿·名人高尔夫球场由国际高尔夫界享有盛誉的知名设计师Nelson&Haworth设计,一期推出的116套独栋别墅将融汇北美风情的Mission Style建筑风格淋漓演绎。

项目位于占地3000亩的新天鸿高尔夫度假村内,项目规划分为近1900亩上海最新且唯一的27洞高尔夫球场以及占地约1100亩的高尔夫别墅用地。据悉,该独栋高尔夫别墅总价最低仅为450万元,远远低于目前高尔夫别墅平均水平。

二手房市场

市场略有降温 价格延续上涨

受房贷新政及中介行业内事件的影响,上月上海二手房市场略有降温,但市场价格继续坚挺,价格上涨幅度也较为明显,成交量较10月份有小幅回升。一方面,部分房东存“惜售”心态,更有甚者转售为租,致挂牌房源略有减少;另一方面,买方购买力依然强劲,致供需不平衡,价格上涨明显。

从各区域二手房价格的走势来看,11月各城区均延续上月的上涨态势,上涨较明显的为闸北区和卢湾区。从各片区的价格变化来看,11月除卢湾区的打浦桥片区有一定幅度的下跌外,其他各片区均有较明显的上涨。

据21世纪不动产的成交数据显示:一方面,观望虽再次主导着近期的二手房市场,但卖房业主并未在价格上作让步。不少房源的挂牌价格依旧稳中有升,但也有部分二手房业主转战租赁市场。致租赁房源成交量比例明显提高,占成交量50%左右。以南黄浦板块为例,该板块二手房单价相对较高,市场表现一直比较平稳。11月份,其成交量不足百套,绝大多数都是次新房社区和商住楼,买卖双方都在僵持、观望。另一方面,市中心部分投资客集中区域的反价及捂盘现象得到一定程度的抑制。部分打算年前出售持有物业的业主也放弃捂盘举动,区域内房源挂牌量有所增加。

■ 21世纪不动产市场研究中心