



取道苏河湾：华侨城能否破局？



闸北区苏州河北岸东块1街坊地块

借助苏河湾，华侨城的底气该是十足的——土地的价值赋予了开发商“投资”的潜力：比邻南京路、人民广场，与外滩仅距500米，更可拥揽包括苏州河和黄浦江、陆家嘴在内的城市稀缺景观。

地产评论员 罗婕

2010年2月11日，华侨城集团旗下的深圳华侨城控股股份有限公司以70.2亿元的天价摘得闸北区苏州河北岸东块1街坊地块，成交楼板价高达52783元/平方米，成为了新一任全国单价地王。

半年后，华侨城再以大热姿态连夺苏河湾41、42号街坊两地块，约3.54万平方米，折合楼板价为1.45万元/平方米。

3月9日上午，笔者沿苏州河畔走入了华侨城的苏河湾地块。尚未正式进入，已经看到

正在建设中的华侨城苏河湾艺术馆，紧接着就是建设的热火朝天的几个属于华侨城的苏河湾地块。

据了解，2010年12月27日，华侨城苏河湾项目开始破土动工，如今已经观察到几栋建筑已初见规模。围墙内有工人和大量建筑类钢材，施工现场，不时有建筑人员拿着图纸比对，跟来来往往的工人指点。笔者想进入实地拍照，被现场工作人员拦住并解释：“里面到处是吊车，工人们都在加紧施工。”

作为华侨城公司成立以来投资最大的单个项目，总用地面积为3.19平方公里项目，目前正在紧锣密鼓的动工中。按规划，苏河湾一号地块的土地用途为公共设施用地（商办、文化娱乐）、居住用地、市政公用设施用地及公共绿地，其中住宅比例占45%。此外，为了延续苏州河的人文气质，其41、42街坊地块则以艺术人文为主。

近日，据华侨城内部人士透露，2012年，华侨城苏河湾将首批推出豪宅公寓项目，将整

地王猜想

作为央企的华侨城拿下此地块后，再次引起了业内轰动。事实上，在华侨城拿下欢乐谷项目、浦江华侨城等项目之后，一直鲜有大动作，而此次拿下苏河湾地块，也是其布局上海的重要一步。

据了解，华侨城于2010年初地价高峰期抢得该地王，除了资金压力外，在地理位置极为优越的黄金地段，能否使原有地段更上一层楼，是其不得不面对的难题。所谓优质地块的市场因素风险仍较难预料。

但是，华侨城苏河湾项目是上海中心区域多年来罕有的大规模综合体项目，诸多国际的知名品牌也因这块区域的历史底蕴、规划设计以及华侨城在中国的影响力，纷纷表示出商谈合作意向。华侨城26年开发运营经验的积淀，也是其破局的重要一环。华侨城苏河湾的前景，仍然不容小觑。

70亿长风：如何守住地王尊严？



长风板块6B、7C北块地块

这是作为“地王专业户”的中海在上海的又一大手笔。严峻的市场背景下，定价压力是地王不可回避的现实问题。

地产评论员 罗婕

近日，关于中海地王即将入市的消息激荡上海楼市。

关于地王，总能成为房地产绕不开的话题。普陀长风，到底有何种魅力能够让开发商集聚于此？从2008年开始，长风7C北块地块首次被推出，底价16.053亿元。然而由于价格过高一度遭遇流拍，直至2009年，中海地产力挫其他知名房企，一举夺得长风6B、7C地块。

据了解，上海西区历来是城市的商务重心，如今普陀区的商业地产在市区中尤显稀

缺、潜力巨大。目前，板块内商办物业供应发展很快，有国浩长风城、北岸长风、旭辉世纪广场、汇银国际商务中心等。作为长宁虹桥写字楼的延伸，长风板块竞争优势日益凸显。

笔者来到工地现场发现，前排别墅外立面已经显现，高层公寓也在如火如荼地建设。据工人介绍：目前正在对大门和售楼处加紧假设中。尽管还在建造中，但已能看出工地大门的奢华，这是笔者在中海长风地块看到最为惊讶的一幕。相关人士表示：“项目将在今年年内上市。产品主要面对的是一部分先富起来需要进

行房产改善型置换的人群，市场上这股力量还是很强大的。”

如今，占地近80万平方米的长风生态商务区将大大提升周边商务氛围，明显改观周边市政面貌。如此印证，普陀长风板块处于上海市一个次中心商业地区、配套齐全。但是，从供求关系来看，需求远大于供应，可以说供求关系极为不平衡，尤其是能够满足高端改善型等需求的物业极为匮乏。“因此，对于中海来说，可说是同等区段内不可多得的稀缺物业产品。

与此同时，多年来市场上形成的所谓中环力量，有力支撑了整个市场的价值，而中海长风项目将成为中环力量的重要一员。”中海地产相关负责人告诉笔者。

地王猜想

地王树大招风，也确实令不少开发商赚足了眼球和银子。不过由于市场行情的变化，土地的游戏规则在改变。不少开发商当初期望拿下地王后囤地以时间换价格空间的策略，如今在房价、地价市场拐点的双重夹击中，渐渐改变了观念。

正如一位地产研究员曾经所说的：“过高的土地成本，整体市场上房价存在巨大的下调压力，地王的痛苦就在于此。”

据笔者实地了解，目前长风周边的楼盘单价均价在2-3万元左右，而中海地王平均楼板价为22409.3元/平方米。按照规划，中海地王将会建成为大型高端住宅项目，其中的住宅部分会与周边目前的二手房拉开一定档次，但即使如此，按照目前的行业环境，不止于中海地王项目，长风生态商务区内的中高档住宅项目也面临较大的定价压力。事实上，如何为中海长风地王增加更多的附加值，这是当前摆在中海地产面前的关键问题。