



决战新江湾：中建地王露峥嵘



新江湾城 C6 地块

地产评论员 罗婕

2009 年 12 月 23 日,新江湾城 C6 地块正式开拍,C6 地块尚未开拍时,就已经吸引了包括绿地、中海、保利、华润、金地、招商、万科、香港新鸿基、和记黄埔、新加坡仁恒等几乎全部房地产巨头到场。最终中建集团以 37.2 亿元强势夺地,楼板价达 32484 元 / 平方米,溢价率为 117%,并成功加冕为当时的全国单价地王称号。

新江湾城,被誉为上海市中心的最后一块生态湿地。从 2005 年开始,9.45 平方公里内集结了珠江投资、华润置地、绿城、仁恒、铁狮门、中建集团等一些列的品牌开发商,第四代国际社区的美名由此而生。但是,“地王

频现、地价飙升”也是对新江湾城最好的诠释。

2009 年,在对手如云的情况下,中建集团以 37.2 亿元夺得土地。作为当时的单价地王,也是中建集团首次进入上海的高端项目,显然成为全国关注的焦点。时至 2 年之后,2011 年底中建大公馆低调入市后,作为区域内唯一含有独栋的纯别墅社区,“城市独栋”对某些高端买家来说依旧有吸引力。此外,受到土地政策的影响,目前 1.0 容积率地块将不再出现,那么新江湾城的土地稀缺性不言而喻。

对中建地王来说,土地的优势再加上“产

2011 年底,中建大公馆的售楼处已经全面开放。其推出的叠加别墅和独栋别墅,目前都在紧锣密鼓建设中。尤其是其前排的别墅,已经能看到整体规模。据悉,别墅样板间计划将会于本月推出。

品”稀缺性,还有中建在国内外十多年的开发建筑经验,都是对整体区域的一种提升。

据了解,今年将于新江湾城开盘的别墅产品仍旧不在少数。除去中建大公馆,还有即将推盘的建设·江湾萃和银亿领墅,也将推出联排和叠加别墅,尽管尚未作出定价,但单从产品类型上来说,三者必将于此展开激战。

地王猜想

当年中建地产高价拿下新江湾 C6 地块,

实属“重金押宝”。据说,当时的出让条件十分苛刻,不仅竞买保证金高达 2.6 亿元,还要求从签订之日起 15 天内付清土地出让价款 15%,30 天内付清全部出让价款,更重要的是,文件首次明确规定,自签订《出让合同》之日起半年内开工,3 年内竣工,一年内部分住宅达到预售标准。苛刻的条件、高昂的地价,无疑都给中建大公馆的后期发展出了难题。

事实上,出于容积率的限制,新江湾城的许多项目主动或者被动的选择开发公寓和大平层项目,这也导致了新江湾城住宅的进度饱和。中建大公馆等一批别墅的上市,或许对区域产品有所缓解。但是,随着政策的深入,买卖双方都面临一波又一波的“考验”,新江湾城也不是过去那个只要概念炒作就能卖房的时代。

此外,几乎每次土地交易,新江湾城都赶上了市场最热的时候,这也就意味着开发商的经营空间被一再压缩,是缩减开支实现利益最大化,还是迎合市场赚取微利,也是房企的一种考验。

“相较于其他两个别墅项目,中建大公馆能够率先抢得先机。但能否突围成功,还要看产品的附赠价值。”一位研究新江湾板块的专家表示,新江湾的地价和房价已经明显被透支了,再加上新江湾城区域配套也不尽成熟,未来开发商面临的挑战不仅仅来自于产品本身,还有来自于买家对新江湾城的“冷静”。

深锁赵巷：李嘉诚算的什么账？



赵巷 17 号地块

赵巷镇特色居住区 17 号地块出让面积为 74091.2 平方米、规划容积率为 1.0-1.02。身为“赵巷最后的地王”,该地块被和黄收入囊中已逾一年,至今仍却仍深锁春闺。

地产评论员 王嘉辰

抛开价格与市场气候,仅看土地资源本身,可以理解,赵巷 17 号地块当初为何会令诸多大牌开发商心动。

2010 年末赵巷 17 号地块出让,金地、龙湖、万科、中海、绿地等品牌房企都参与其中。但最终,和记黄埔 16.2 亿元的出价令他人望而却步。这个价格折算楼板价达到 21436 元 / 平方米,溢价率高达 191.5%,超出之前金地拍下的赵巷 10 号地块地王单价 50% 左右,新的赵巷单价地王就此诞生。

《新民楼市》上周末走访该地块,从人民广场出发上延安路高架一路畅行,半个多小时便已抵达。就赵巷板块而言,该地块处在交通条件相对优越的位置。从“和黄地王”到

青浦地标式的商务配套奥特莱斯,来回车程不超过十分钟。而且该地块虽临近商业区与交通干道,但恰到好处地留有一些距离,私密性有保证,具备高端住宅区所需的一些基本条件。

但整个地块四周已被工墙围得严严实实,大门紧闭。在现场逗留的几个小时内,《新民楼市》也未发现有人出入的迹象。在周边高点俯瞰,工墙内是一幅闲置地块的景象,见不到任何施工设施。

而在该地块出让一年后,何时开工、做什么项目等等仍然不为外界所知。在和黄的官网上,也只有寥寥数言:“项目位于上海青浦赵巷镇区,占地面积超过 74000 平方米,预计

将发展为大型豪华住宅及商业项目。”

地王猜想

和黄拿下赵巷 17 号地块时,正是土地市场上演最后疯狂的阶段。而在当时,调控大幕已经拉开,楼市步入震荡,各大城市土地频频出现流拍。

和黄在内地土地市场上的大动作,却恰恰从这个时候开始。业内分析认为,老谋深算的李嘉诚,正在借资金链的优势,抄底内地楼市。

但赵巷 17 号地块的价格,显然不在底

部。2011 年后,新推土地的溢价率节节走低使得土地市场逐步进入寒冬。2011 年末,赵巷 16 号地块竞拍成功,总价 14.087 亿元低价成交,楼板价仅为 9559 元 / 平方米,而此地块与和黄地王相距不远,地块特性上也有相仿之处,但楼板价却相比赵巷 17 号地块缩水了 55% 左右。

而从赵巷板块目前其他在售别墅项目售价来看,双拼、联排均价在 2 万元 / 平方米上下的不在少数,与和黄地块的楼板价已处在同一水平线上。背负着如此高的土地成本,和黄需要打造怎样的项目,才能确立产品的销售优势呢?

李嘉诚会做赔本买卖吗?

业内人士认为,最大程度通过土地升值赚取利润,是很多港资开发商的惯常思路。因为开发进度缓慢,和黄多年内便在内地多次遭遇“囤地”指责。赵巷 17 号地块溢价率虽然很高,但总价还远称不上天价,对和黄这样的企业来说,不至于对资金安全产生实质影响。

“和黄想抄的,是市场大底”,有专家表示,楼市虽然身处寒冬,但从长远经济发展及城市化着眼,住宅土地资源的稀缺本性不会改变,土地市场目前的波动是周期性的。如果能捱到楼市彻底回暖,以和黄操作高端项目的的能力,赵巷项目的盈利空间仍值得想象。

问题的关键是,这块地,还能锁多久?