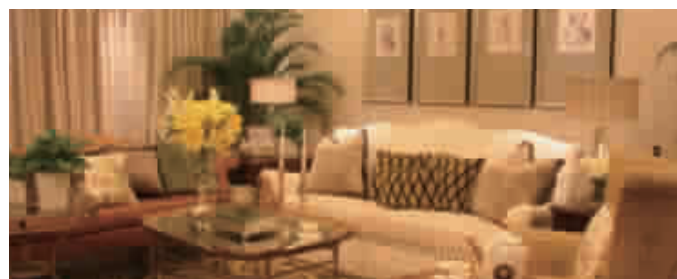


“贴地飞行” 中海紫御豪庭入市遭质疑

地产评论员 马颖之

曾有业内人士预言,2012年上海楼市四大看点,一看中海70亿地王如何揭幕长风、二看新鸿基凯旋门如何开价售卖、三看徐汇中凯城市之光能否延续光荣、四看复地御西郊能否复制檀宫印象?

上周末,中海紫御豪庭公开认筹。长风“70亿地王”终于入市!



定价遭疑 精装大平层利润跌破零点?

2009年9月10日,中海地产以70.06亿元拍得长风6B、7C地块,该地块由此被封为“中国地王”,该地块的楼板价约为每平方米22409元,溢价率达129%。

在业内,中海地产素以严苛的控制成本能力而出名,那么此次面对70亿地王大平层——中海紫御豪庭

的,中海地产的胜算又有多少?中海紫御豪庭究竟该卖多少?能卖多少才不至亏本?

对此,我们参考了目前市面上普遍的成本核算方法,对中海紫御豪庭的精装大平层产品进行了成本预估。根据对该项目财务成本的核算,投资总额约有100亿元(70亿土地成本+30亿投资成本),按照目前的融资渠道来看,财务成本保守估计接近8亿元,在加上其他隐性成本,经预估,中海紫御豪庭单价只

有卖到4.3万元/平方米以上才能勉强保本。

据中海紫御豪庭案场负责人介绍,首发大平层产品面积在245—340平方米,均价在3.8—4.5万元/平方米,20日前有50万抵150万的折扣优惠,25日前也有50万抵130万的折扣优惠。这样算来,首批入市的中海紫御豪庭精装大平层的售价不仅远远低于市场对她的预判,还有割肉亏本之嫌。另有业内人士分析,中海地产在业内以产品设计、成本控制和建造管理出名,这样算来,预计也仅是打个平手。

接轨虹桥 长三角客群络绎不绝

根据实地考察,该项目的精装大平层产品并未因利润单薄而削减精装成本,在向市场公开的250平方米和290平方米两套样板间内,我们发现产品的精装修配置极尽豪宅之能事,可谓“武装到了牙齿”,专属电梯、全屋地暖、中央空调、博世家电、高仪龙头五金、科勒进口卫浴等产品,由此可见,中海紫御豪庭所报的5000元/平方米精装成本所言不虚。

中海紫御豪庭成本核算如下

名目	预估	中海紫御豪庭成本核算(元/平方米)
土地成本	拍地价格及15%的税	25770
建安成本	中高档住宅一般在5000—7000元/平方米	6500
精装修成本	根据用料不同,价格不同	5000
税费成本	土地增值税住宅占售价2%	800(以单价4万/平方米为例)
营销成本	项目营销费用一般占售价3%	1200(以单价4万/平方米为例)
预估单价成本		39270

*财务成本、营业税、所得税尚未统计在内

豪宅如此“贴地飞行”,便可知70亿地王实在不好当。这也许从另一方面解释了为何中海紫御豪庭入市便“逼”得高端买家果断出手。

◎特评

作为长风生态商务区中首个面世的地王产品,世人对于中海紫御豪庭还赋有更多的期待。她不仅仅是一个居住品,更代表着长风板块走出沉寂的破冰之举。

从居住角度而言,作为目前板块内唯一在售的的新品纯住宅,中海紫御豪庭借助这市中心唯一的大型绿肺——苏州河一线景观以及在建中的木渎港公园,成就了在城市中心亲近自然、枕河而居的理想生

活。

“上周末,有位改善型客户认筹了一套250平方米四房。事实上,在此之前这位客户已经看过了不少豪宅产品,也有面积在180平方米的户型。但是最终,他还是被中海紫御豪庭的产品所打动。因为对高端购房者而言,我们的产品真正做到了舒适居住和一步到位,近10年内根本无需多次换房。”

中海紫御豪庭专线 400-635-8880转626

申亚花满庭 买100平方米, 享200平方米?

详情咨询申亚花满庭专线 400-635-8880转999

美岸栖庭“钻石公寓” 用房租买房 和房东说再见



美岸栖庭位于逸仙路以东的殷高路、何家湾路相交处,是规划和在建中的新江湾城中最靠近虹口的一部分,其东面与复旦大学新江湾校区相连。

距离内环约5公里、五角场4公里。紧贴逸仙路交通主干道,轨道交通3号线殷高西路站和长江南路站连接小区的南北大门。

项目为大型复合型物业,主要建筑形态有多层、小高层和联体别墅,从46㎡的一房到200

多平方米的花园洋房,全面满足不同层次的需求。小区自建有幼托、会所、商业街,周边生活、商业配套成熟。大型商业设施有乐购、苏宁电器、建配龙、沃尔玛等,医疗和教育设施有长海医院、江湾医院、交大附中、江湾中心小学等。

目前在售房源“钻石公寓”全部是46㎡—70㎡小户型,地下一、二层有7000㎡车库,电梯直达。均价为2.3万元/㎡,2013年9月交房。(朱艳秋)

富力湾湖景成摄影师新宠

近日,一场以“爱满淀山湖,最美富力湾”为主题的摄影大赛拉开帷幕。众多国内外专业摄影人士和民间摄影爱好者纷纷参与其中。

淀山湖作为上海最大的淡水湖泊,同时也是上海母亲河黄浦江的源头,素以怡人美景而闻名,自然是众多摄影师眼中的绝佳素材。与此同时,在已提交的作品中,还出现了很多以富力湾的园林和北欧建筑为主角的影像。富力湾似乎已经成为摄影师们镜头

前的新宠。

据了解,项目推出的199万超低特价是吸引购房者的重要因素。不过根据现场了解到的情况,特价固然非常吸引人,但也有一些被199万双拼特价吸引而来的顾客最后看中了总价更高、私密性更好的独栋别墅。加上众多摄影师对富力湾别墅的偏爱,这一切都在说明一个事实,富力湾手中绝不仅仅只有价格牌。

别墅本身就是高品质的代名词,富力湾也不例外。项目开发商

非常自信地表示:“富力湾走的是高性价比路线,但她仍然具备地产奢侈品的特质,也具备成为中国度假产品、临湖居住榜样的特质。”

随着夏季的到来,大湖美景、幽雅湖居和缤纷夏日给人带来的视觉享受将达到极致。相信富力湾将不仅仅是摄影师和镜头的心头好,也将成为上海市民又一理想度假胜地和湖居生活上佳选择。

(黄莹)

富力湾专线 400-635-8880 转 900

文化中国年度人物评选启动

2012年4月24日下午,由合景泰富地产、富力地产联合独家冠名支持的当代大型文化与人文盛典——《文化中国》2012年度人物大奖评选活动启动仪式在嘉誉湾现场举行。

《文化中国》年度人物大奖一直是当代中国文化界和社会各界高度关注、倍受好评的文化活动,自2007年第一届《文化中国》开始,这个活动就旨在对当代中国文化,包含思想、文学、诗歌、美术、音乐、影视、戏剧等各领域,和当代中国人文,包括社会思潮、时代精神风貌等范畴进行盘点、探索、梳理和传播,并对当代中国

上述各领域内的代表性、创新性作品和人物进行表彰。易中天、郎朗、贾樟柯、吴秀波、李承鹏、阮仪三、谭盾、朱哲琴等著名人士都相继成为《文化中国》的获奖者,并对《文化中国》给予当代中国文

化事业的卓越贡献表示认可和感激。2012年6月,《文化中国》年度人物大奖即将再次隆重揭幕,本届活动同样将聚集来自当代中国文化及其它各界重要人物,形成影响力强大的评委会、候选人群体和最终获奖名单,相信这必定是又一次精彩的彰显当代中国文化丰富风貌和时代进程的年度文化盛事。(王敏)

汇峰鼎园 高端买家热衷市中心公寓

近日,西濒徐家汇,南靠世博园的汇峰鼎园再成为市场关注的焦点,项目样板房全新升级,价格合适,成为一些高端买家改善置业的上佳选择。

详情咨询汇峰鼎园专线 400-635-8880 转 199



看房召集 4006358880 转 0

上海买房呼叫中心看房专线 (请来电报名参加,老人最好由家人陪同前往)

富力湾 99万公寓价买别墅,超高性价比沪上罕有

淀山湖富力湾隆重推出180—434平方米亲湖别墅,原味北欧风格建筑,每户附赠私属花园及露台,配备五星级皇家私人会所。199万元/套双拼特价,让您以公寓价格买到别墅享受;凭贵宾卡可享受最高35万元立减优惠(特价房已包含立减优惠),诚邀广大购房者亲来鉴赏!

申亚花满庭 小高层:99万,复式4房轻松买 花园洋房:买100㎡享200㎡

沪上鲜有的高性价比楼盘,超大面积附赠,买一享一,成长型家庭上选。项目特色鲜明,3800亩生态林环绕,买房还赠18平方米菜地租赁权,项目更享诸多市政利好。

集合地点:威海路755号文新大厦广场(近陕西北路)

发车时间:5月26日(周六)下午13:00