

专访长江实业地产投资有限公司董事郭子威

真如板块新地标 高·尚领域启航

□地产评论员 陈程

6月22日上午10时30分，位于普陀真如板块的高尚领域认筹现场人头攒动。当天共推出300多套房源，认筹人数却达到了1000多名。对于这个“期待了7年”的项目，长江实业投资董事郭子威有许多话想要表达。

城市地标要黄金地段

“地段，地段，还是地段”的开发理念再一次在高·尚领域项目上得到了印证。长江实业地产投资公司董事郭子威表示，“当初考虑做这个产品，也是看中了真如这个板块的价值潜力。真如作为上海最后开发的都市副中心，他的优势在于开发晚，吸取了前三个都市副中心在发展过程中的优势和不足，所以这个板块的规划会更合理、完善、先进。”

目前真如板块的开发正在不断加速，板块内不少楼盘都进入了销售和入伙的阶段。在强有力的规划指导下，随着高·尚领域工期的不断推进，真如都市副中心初具规模，上海新的黄金地段也在形成。

郭子威认为：“其他几个都市副中心发展已经定型，基本不会有大的改变。而真如板块可以留给市场更多的想象。高·尚领域整个项目的工期是7-8年，到那个时候，真如都市副中心将真正崛起。”

高·尚领域是集行政公馆、高级住宅、商业领地、星级酒店及商圈地标五种功能于一体的城市综合体。整个项目建成后将成为该区域乃至全上海的地标建筑。

郭子威说“高·尚领域与真如板块一荣俱荣，是正相关的关系。这个区域可以辐射长三角，价值潜力和经济地位都很高，而我们觉得这里缺一个地标，就把这个空白补上了。”

国际概念要因地制宜

“我们针对高·尚领域首批推出的行政公馆产品提出了‘Metro Life 都会生活国度’的概念。这个概念首先要有一个大的硬件前提，就是整个区域的开发潜力。在提出概念之前，我们也首先要考虑一个区域是不是有能力吸引到我们这样一个大型企业的关注。”郭子威表示。

Metro life 对高端生活的实现，离不开相应的需求层次，仅就目前而言，上海的智富群体的聚集带仍然以陆家嘴、新天地等

6月22日，位于真如板块的高·尚领域新售楼处正式对外开放。高·尚领域的开售，标志着长江实业在内地最大的项目将迎来收获季。两年之内，以长江实业为代表的港资房企在上海市场频繁动作，也证明了上海房地产市场被看好的预期。

而港资企业进军内地，不仅带来了不同的产品思路与市场理解，也给上海购房者带来了更具国际化视野的产品。

几个点辐射，对此，他认为：“其它地方我们也观察过，上海这样的城市，肯定可以容纳不同的大企业去发展。‘Metro life’的概念是我们参照过很多先进的发展理念而提出的，这个概念的内涵是都会生活，我们希望创造出的都会生活景象，不光是快节奏，还希望引入一些文化和艺术的元素，能够满足客户多方面的需求。”

在概念之外，其对于客户的生活诉求也落到每一处细节。“我们的项目还有一个重要的卖点，除了用于办公之外，这是真如地区首个实现煤气入户的商用住宅。”郭子威说，“在未来区域发展引发市场变化时，商业和住宅双重功能将会保障业主进退皆宜。”

具体到这个Metro life 的市场前景，他表示：“这个行政公馆提出的是24小时工作及生活空间的设计概念。这是全球化的特征，应该可以吸引到很多从事科技、文化、艺术等方面的人。”

具有优势的产品

即将亮相的高·尚领域首批行政公馆，预计将低于30000元/平方米的均价推向市场。他表示，这个定价策略考虑到了两方面的因素。一是项目本身具有优势，二是针对周边的其他开发商产品有一个整体的参考。定价的初衷是，“不论在香港还是内地，



我们希望每个阶段的客户都可以买到自己心仪的产品。”

郭子威认为目前的定价给市场留下了足够的升值空间。“随着板块的发展，未来肯定不止这个价钱。希望我们的客户也可以享受到板块升值带来的产品升值。不过后期会随着市场的变化，往后加推时价格会有调整，将来调整的幅度可能是3%-5%。”

据了解，整体的项目中，长江实业会保留一定的持有物业比例。包括沪西第一高楼和主要的商场部分。“从时间的角度讲，我们也是对这个周边价值有长远的期望，我们自己本身也想享受到未来的成长价值。”

房价估计要涨5%

谈到目前国内市场的大环境，郭子威对调控政策表示赞同，“国五条和未来还要进入市场的政策，思路是完全正确的。从全世界范围的经验来看，不采取调控措施，房价一定会失控。虽然这个措施让市场很痛苦，但是如果泡沫破裂，对整个经济形势都是损害，到时候地产业首当其冲会受到伤害。当然不可能期望马上把房价压下去，因为整个经济形势在向前发展，人均工资水平、建筑成本、材料、土地等等所有的成本都在增加。成本不往下走的话，房价往下走的机会不可能太大。我觉得成功的调控是让房价平稳。”

关于房价今年的走势，他认为：“今年的经济增速预期是是7.5%，虽然看上去似乎不是很理想，但是和其他一些国家

比，已经保持着很高的活力。从房价来看，好的产品价格一定会上升。一部分高端项目因为需求的关系，会有5%左右的升值，因为通胀也有2%-3%，我觉得5%完全可以接受。”

对于长江实业这样的港资企业来说，他们慢慢适应了内地的游戏规则，在内地发展最困难的阶段已经过去，而其在香港市场的体制下积累的经验和重管理、重效率的优势也将给内地市场带来新的改变。对于未来的内地市场，郭子威表示非常有信心并将长期看好。



项目链接

项目名称:高·尚领域
售楼地址:普陀区曹杨路1518号
开盘时间:2013年7月上旬
主力户型:行政公馆105-170平方米
预期价格:首批行政公馆预期均价将低于每平米约人民币30,000元

7月刊《地产品》随刊3本号外
即将新锐上市



正刊聚焦楼市、剖析热点；年中报告 揭秘八大“人气楼盘榜单”；号外带您领略精品项目风采

精彩活动

2013年5月10日至2013年7月15日携手景瑞地产重磅推出“发现最美长三角摄影大赛”，聚焦舟山、太仓、常州、湖州、泰州、南通、绍兴、上海8座长三角城市，用镜头记录城市的发展与变迁，东南亚豪华双人游、高端单反相机等多重大奖等你来拿！



扫描二维码关注活动详情及报名

报名方式请关注本刊及活动官方微博，也可直接投稿到以下邮箱或拨打本刊订阅咨询热线。

Classic地产品
20年城市之印摄影大赛

021-5404 8951
189 1626 1796

Jingruiphoto@126.com

活动预告

本刊近期将开启由著名投资理财专家主讲的“养老投资讲座”，后续还有嘉兴看房活动。报名将有机会获得大奖和礼品。详情请拨打以上订阅咨询热线。

对媒体工作满怀憧憬？对房地产市场抱有想法？年轻有干劲，却没有一个让你闪亮登场的好平台？机会来了，《地产品》实习生大招募！采访、设计、编辑、美编、摄影、营销、市场、发行，各个部门都有让你一展身手的好机会。一个有实力有活力的团队，期待同样能力出众的你！

相关个人信息请发至邮箱：67084972@qq.com

实习机会