

星浩资本逆水行舟，17亿元挺进真如，一石激起千层浪——

“最后城市副中心”激荡楼局

沈媛

此外，李嘉诚旗下长实地块全面动工；绿地与合景携手开发项目“绿地·合景天汇广场”正式入市，真如——上海最后的城市副中心率先破局，为开年楼市带来轩然波澜。

事件回放

真如价值爆发前夜，星浩资本悄然入局

近日，星浩资本以17亿竞得普陀真如城市副中心A1、A2地块，再度将这一“最后城市副中心”推入公众视野。

这块见证了当年长实“囤地风波”的地块，如今仍是业内外关注的焦点。这几年来关于此地块的未来，如今伴随着星浩资本的加入而变得更加炙手可热。

据笔者实地探访，长实沉寂近6年的真如A3~A6地块已全面动工，部分建筑拔地而起。其项

目地上地下总建筑面积达114万平方米，综合了国际甲级商务楼、公寓式办公楼、酒店、商业及住宅等配套。

而据星浩资本相关人士透露，其此次拍得的项目将会建成星光耀广场，而星光耀城市综合体一直是星浩资本主推的商业综合体模式。按照赵汉忠和他的经营管理团队的规划，每个“星光耀城市综合体”占地面积约20万平方米，总建筑面积约50万平方米。综合体内

最大的主体是以民营企业为主的企业总部基地，另有高档购物中心、情景式主题酒店、影剧院、特色商业街等设施。

事实上，作为上海四大城市副中心之一的真如副中心，目前已成为了上海西区中环黄金商贸走廊上极为重要的蓝筹板块。然而，与黄金地段不匹配的是，真如目前的商业氛围刚刚露出“冰山一角”，其价值前景清晰可见。

价值揭秘

每一个上海城市副中心都是绝佳楼市机会

在城市发展的车轮下，上海副中心开发大致有三次，每一次都将区域的土地价值推至一个崭新的高度。

徐家汇兴起于上世纪的90年代末，林立着港汇、美罗城等地标级大型商场，俨然一副大都会国际商圈的模样，已被称之为上海第一商圈；起源于“大上海计划”的五角

场，初始定位以知识创新为特色的城市公共活动中心。如今已汇集万达广场、百联又一城、东方商厦、创智天地等众多高端都市生活功能，成为一个融商业、金融、办公居住为一体综合性中心功能区；而花木副中心，拥有全市最大的城市公园“世纪公园”，以及最大规模的会展中心、“上海国际博览中心”等一

系列国际高端区域配套，营造出一派颇受国际人士追捧的高品质生活环境，使之成为拥有大拇指广场、联洋国际社区、碧云国际社区的国际级城市中心。

毫无疑问，城市的进程将真如副中心推到了潮头浪尖，地段决定价值，稀缺性造就了其市场地位的不可替代。

	功能定位	爆发时间	大牌企业	目前均价
徐家汇	新兴科技产业，都市型工业，都市型旅游业	1998年	中凯置业、绿地集团、恒盛地产	商业：8~12万/平米 豪宅：7~12万/平米 高档办公：5~8万/平米
花木	浦东行政文化中心和市民公共活动中心，凸显高档居住区的品位	2003年	长江实业、星河湾、古北集团	商业：6~10万/平米 豪宅：6~10万/平米 高档办公：4~6万/平米
五角场	以知识创新为特色凸显副中心的功能	2007年	万达集团、瑞安集团、百联集团	商业：4~6万/平米 豪宅：4~6万/平米 高档办公：4~5万/平米
真如	为服务长三角的开放性生产力服务中心和服务上海西北地区的城市公共活动中心	2012年	长江实业、绿地集团、合景泰富、星浩资本	商业：3~4万/平米 豪宅：3~4万/平米 高档办公：2.5~4万/平米

“真如17亿元”引发的楼市猜想

楼市政策是否进入底部？

对于星浩资本17亿的拿地成交金额，某业内资深分析人士表示，星浩资本此次拿地称得上是抄了一次底。

正如股神巴菲特所言的投资理论：“在别人贪婪的时候恐惧，在别人恐惧的时候贪婪”。在上一轮的宏观调控中，绝大部分开发商都挺了过去，原因在于市场在去年年底撕开了口子，很多房地产企业选择了在这个黄金季节完成了“自我救赎”。而这轮调控的不同在于，除了

出现了金融政策上的松动迹象和政策信号外，很多开发商的定价已经走在了开发成本的边缘。虽然在“双限”背景下，购房者的群体变得极其有限，然而，在新一轮的期待与观望中市场已经发出了“蠢蠢欲动”的信号，无不让人感觉出楼市底部渐已形成。

上海楼市重心，是否“向西”？

“上海城市开发向西拓展，普陀区无疑是受惠最明显的区域之一。”某代理机构分析人士认为，随

着上海中心城区的一再外扩，以及商业配套设施的不断完善，整个普陀区的房价将被推动发展，进一步缩小其与传统市中心的差距。

作为浦西市区范围内最后一块大规模开发的综合商业商务区域，含有百联中环商圈、真如城市副中心、长风国际生态城三大板块，未来发展优势明显。市规划局规划处领导表示，未来真如城市副中心比上海已建成的其他副中心更显得舒适合理，在曹杨路两侧商业商务办公区域内，将形成步行商业街，与曹杨路的车行交通相对分

真如现状

五大地产巨头胜利会师



李嘉诚
决定房地产业价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。

郭广昌
在追求“商业真理”的过程中，永远要自己去做决策，你永远是孤独的，这是没有办法的。

张玉良
企业要做政府想做的事情。

孔健岷
核心地段的豪宅仍有涨价空间。

赵汉忠
中国房地产未来十年会有很好的发展。

正所谓“英雄所见略同”，长江实业、绿地集团、合景泰富、星浩资本等齐齐出手真如，无不在传递这一信号：“这地块必火”。事实上，在长实项目开工步入提速的同时，该区域的价值预期也逐渐被嗅觉灵敏的投资家们闻到了“先机”。

且不论长实在商业领域多年实力操作经验，星浩资本的最大股东以及背后推手郭广昌也同样是看好该板块的价值前景。而早在两年前，作为本土实力派地产企业——绿地集团也已携手合景泰富悄然入主B1、B2地块，并率先启动。

事实上，以建设国际经济、金融、贸易和航运“四大中心”为目标，上海将进一步增强创新能力和高端服务功能，率先形成以服务业为主的经济结构，成为具有国际影响力和竞争力的国际大都市，以此推动整个长三角地区的发展。而配合这一宏伟战略，上海前瞻性地规划了“一主四副”多核心中心城区布局。2001年经国务院批复，真如城市副中心确定为继徐家汇、花木、五角场后的第四个城市副中心。随着前三个副中心的相继落成，作为该战略布局的最后一环，“真如城市副中心”也将浮出水面。

◎评论

离。其中设计的二层连廊、步行商业街、步行通道和地下空间，使整个中心商业商务区的步行体系连成一体，形成安全、舒适、宜人的步行空间和休闲购物娱乐环境。

最大的受益者：
是不是绿地·合景天汇广场？

作为目前板块内唯一在售的综合体项目——天汇广场，一处16万平方米的综合体项目。大牌名企绿地集团与合景泰富首次达成合作。这意味着什么？或许很少

有人会思考这一命题。这块位于上海市中心最后一块稀缺宝地的先行者，注定了它的稀缺性与不可再生性。当然，绿地集团考虑的绝不仅仅是依地段吃地，而是如何让产品更有吸引力，如何让产品多少年不落伍。

令市场兴奋的是，天汇广场首批推出的SOHO办公物业，面积总段控制在40~60平方米之间，可商可住总价合理，较市中心的公寓住宅更显示出其价值洼地的优势。此外，其商住性质也将为置业者规避了“双限”等诸多麻烦。

绿地·合景天汇广场
咨询热线：62165999