



换手外滩：黄金宝地！烫手山芋？



外滩 8-1 地块

地产评论员 陈静黎

“外滩国际金融中心”8-1 地块位于小东门街区，因为临近十六铺轻纺市场，地块周边还是相当热闹的，有很多出售纽扣、花边等辅料的小商店。

外滩 8-1 地块尚处于刚刚开始动工的阶段，地块外围砌起了约 3 米的围墙。笔者进入工地后，看到三三两两有些工人经过，而一些大型打桩机和吊车等施工设备放在空地上未有开动，不时有一些装载着钢筋水泥等建筑材料的卡车进入工地。

在该地块东门路一侧的围墙上有项目的施工牌，根据上面的内容，项目于 2011 年 12 月 1 日才刚刚开始动工，正处于“桩基及基坑维护”阶段，这一部分工程预计于今年 6 月 30 日竣工。

陆家嘴金融中心与该地块隔江相望。沿着东门路向前走一段就是中山东二路，十六铺码头在路的南边，而著名的浦西万国建筑群在路的北面，距该地块步行大约只要十分钟。难怪业内曾将该地块称为“上海最后的一块黄金宝地”。

2010 年 2 月 1 日，证大集团击败了新黄浦、复地等知名房地产开发商，成功竞投获得了外滩 8-1 地块，高达 92.2 亿的高额土地出让金也使其成为“地王”。

但此后坊间便盛传证大因资金链问题，没有及时付清土地款而面临“退地”，对此证大集团董事长戴志康曾予以澄清，但随后不久，上海证大就将外滩 8-1 地块出售给上海海之门房地产投资管理有限公司，其中，复星国际、上

外滩国际金融中心地块位于中山东二路东门路，地理位置优越、交通便利、周边基础配套设施完善，非常有潜力成为上海未来的核心金融商业区域。

海证大、绿城以及磐石分别持有海之门公司 50%、35%、10%以及 5%的股权。

2011 年 12 月 29 日，外滩 8-1 地块再次成为楼市焦点——SOHO 中国以 40 亿元人民币间接收购上海海之门房地产投资管理有限公司 50%的股权，进而拥有了外滩 8-1 地块 50%的权益。

目前地块周边的在建项目有绿城集团的“绿恒大厦”，但这只是一个 15 层的独栋办公楼，和 8-1 地块“外滩国际金融中心”的商业、金融、文化、办公的综合性商业广场的概念是不能比拟的。而 SOHO 中国手中的外滩 204 地块与外滩 8-1 地块相距并不算远，两个地块之间会否联动效应，也是业内比较关心的。

地王猜想

据上海盘谷房地产有限公司总经理宋海称：地王一般具有以下几个特点：1、位于市区的相对较好的位置，具有稀缺性的属性；2、单价高、总价高；3、在房地产市场高峰时取得；4、通过招、拍、挂取得；5、取得地王的大多是大型开发商。地王的这些特点，使得地王从挂牌到摘牌、再到开发和运营都备受市场的瞩目，造就了地王的高知名度，但是高知名度会使得地王项目一直处于舆论的焦点，其规划和开发进度是否满足土地合同的条件会引起持续的关注，从而影响开发商正常按照自己的分析安排开发计划。

像“外滩国际金融中心”这样的地块一定是媒体关注的焦点。从 92.2 亿获得地王起，到爆出证大集团资金紧张，到 SOHO 中国和复地集团的股权纠葛，再到双方关于项目规划及施工方面的角色分配等等，关于这块地的前尘后世一直在媒体和大众的视野之中。

之前盛传的“SOHO 中国收购惹怒复兴国际”消息，让外界对于双方是否可以合作圆满抱有怀疑的态度。但也有分析人士认为，操作模式、理念、企业文化等方面的分歧，并不是该地块开发面临的主要问题。其实大家都明白，对该地块来说，是否有充足的后备建设资金才是最大挑战。所以，不管是 SOHO 中国也好，还是其它进入该项目的合作方也好，只要能带来充足的建设经营资金，这一项目的前景应该不会令人失望。

7 年之痒：“汤臣一品接班人”？



潍坊新村地块

地产评论员 陈静黎

这可能是上海最“神秘”的地王，2005 年 6 月，新鸿基以 31.85 亿元的价格竞投获得“潍坊新村地块”。之后，这个被命名为“滨江凯旋门”的项目，就因未来定价引出了各式各样的猜测，且一猜就将近 7 年。

地王猜想

2005 年的地王，楼面价只有 20178 元/平方米，放在今天，在这样的地段，根本不可想象。

几年之后，当年拿地的“高昂成本”几乎可以忽略不计，滨江凯旋门项目在地段、品牌等各方面的优势尽显，人们更关心的是，经过如此长时间的等待，这个项目能给高端市场带来怎样的震撼？

最大挑战来自目前的楼市环境。

滨江凯旋门的定位在楼市金字塔顶端，业内普遍将其视为汤臣一品的竞争对手。外界预测，滨江凯旋门无论在品质上还是价格上，都有可能突破上海滨江顶级楼盘的上限，该项目一期的均价可能达到 16 万元/平方米的水平。

而限购措施的存在，会把相当一部分能够购买这种天价房源的客户挡在门外。当笔者以购房者身份与新鸿基地产的销售人员接洽时，销售人员特别关心的，也是笔者的购买需求是否会受到限购令的影响。

但快速去化本身就不符合这种项目的销售规律。作为上海楼市多年罕见的稀缺产品，滨江凯旋门并不缺少长期上升的空间。也许在目前，它只需要一个精雕细琢多年后，能够惊艳全城的亮相。

笔者来到滨江凯旋门工地时已是下午两点，整块工地远远望去还是空荡荡的，只有地块最北面矗立着一排已经结构封顶的建筑，由东向西呈弧形排列。靠浦明路的为高层住宅，越向西，也就是越靠近黄浦江的那端楼层越低。现场没有看见几个工人，倒是遇见两批看房的客户。工地的围墙上漆着看房热线号码，经笔者电话核实，现在确实已经可以预约看房。

该项目于 2009 年 11 月 1 日开工，于 2014 年 1 月 21 日竣工。目前，项目一期住宅已经结构封顶，主要包括地块最北面的一排小

高层和高层住宅。据了解，该楼盘的价格报批已获通过，正在办理预售许可证，预计将于今年 3 月底开盘。

这是一个千呼万唤始出来的项目。从 2005 年拿地，到 2009 年的 11 月才开始工程建设，其间外界的质疑声不断，称新鸿基地产有“囤地”的嫌疑。对此，新鸿基相关人士给出的答复是：非刻意。

“潍坊新村地块”位于陆家嘴金融中心的核心区域，距离金融区大约 20 分钟的路程。在上海，甚至在整个中国都不可能找出第二个可以和陆家嘴金融中心相比拟的区域。而

紧邻滨江凯旋门南面的 E18 单元 1-10 和 E18 单元 1-8 单元两块地隶属于海航集团和保利地产，他们的楼板价分别为 3.65 万元/平方米和 3.38 万元/平方米，但这两块地是用作商办用地性质开发的，对滨江凯旋门的影响不大。

滨江凯旋门的周边主要楼盘有：世茂滨江花园，均价约 46787 元/平方米；江临天下，均价约 36468 元/平方米；仁恒滨江花园，均价约 48487 元/平方米；财富海景，均价约 77288 元/平方米；汤臣一品，均价约 160000 元/平方米。