

融创绿城 豪赌丰盛皇朝引发猜疑

有业内人士指出:融创绿城究竟是开发商还是贩卖商?
原本绿城的高品质会否转而变成融创的“高周转”、“高溢价”?

地产评论员 丹青

风光背后 压力重重

3月17日,融创和绿城发布联合公告称,双方将以90.19亿元的代价购入卖方全资子公司 Golden Regal Limited 100%股权,并借此获得后者位于上海黄浦江的“丰盛皇朝”项目,建筑面积为72.44万平方米。与融创绿城在上海的其它项目一样,该项目的实际主导方仍为融创。

目前,丰盛皇朝售楼处已暂停对外接待,内部人员称,要等价格确定后再重新开售。据估计,目前丰盛皇朝的可售资源达70-80亿元,且已进入预售阶段。有消息称,融创之所以选择收购这笔巨额标的,高溢价率是至关重要的因素。

融创绿城这把豪赌看似风光无限,其背后却隐忧重重。据项目周边的中介公司人员介绍,由于住宅是早年所建,户型规划和精装风格已不为大多数高端客户所接受,再加上产品本身超千万的总价和2-3万元/月的租金,在住宅租售方面根本无人问津,因此,该项目即便占据黄金地段和滨江资源,也不得不面临常年滞销的尴尬现状。

业内人士更一针见血地指出,与同为一线江景的徐汇滨江板块相比,丰盛皇朝显得曲高和寡,除了产品硬伤以外,还缺乏成熟的高端氛围,因此该板块在高端楼市方面的地位远不及尚海湾、云锦东方、海珀旭晖等大牌云集的徐汇滨江来得稳固。而目前,徐汇滨江的高端产品售价在6-8万元/平米间。即便,融创绿城方面坚称将以绿城的产品力来重新包装丰盛皇朝,既定的规划、过时的户型、牵强的高端氛围与迫在眉睫的入市压力都令旁观者为融创绿城的盲目乐观而担忧。

押宝高端 风险莫测

纵观融创绿城在上海的所有在售项目,无一例外是高端。然而,在融创与绿城联姻之前,融创在上海楼市的高端地位并未被认可,充其量只能算上海地产的新面孔,业内同行对于融创的前生

“上海今后再没有绿城了,只有融创绿城……”彼时,绿城断臂求生,令人颇多感慨;如今融创绿城孤注一掷做高端,在政策主导的市场环境与捉襟见肘的产品力双向夹击下不免危机重重。



顺驰作风避之唯恐不及。令人担忧的是,“快速销售、快速扩张、高负债率”的顺驰特色非但未能融入融创与绿城的合资平台中加以规避,反而有愈演愈烈的倾向。

熟知融创绿城联姻模式的业内人士都深知,在其内部,始终由融创占主导地位。因此,具有明显顺驰特色的融创绿城也就不足为奇了。需要时间去雕琢,产品力才得以彰显,才能被称之为“高端产品”,绿城也由此闻名。很明显,绿城这种“慢工出细活”的风格和“快速销售、快速扩张”的融创格格不入。

例如,2009年底绿城首度进驻唐镇,其项目玉兰花园于2011年3月对外开放;2012年9月,融创绿城再度在唐镇拿地,其项目玉兰花园二期最快将于今年年中对外销售。对比之下,坚称“由绿城负责产品,由融创负责销售”的合资模式显然更偏向于追求效率的后者,更遑论网上诸多购房者对于融创绿城的产品层出不穷的质疑与责问,这是

之前宋卫平时代从未有过的事情。

必须指出的是,融创绿城在高端市场的唯一依靠来源于昔日绿城的产品力与美誉度。孙宏斌也曾在公开场合表示,之所以融创绿城的产品卖得好,和产品有关,“因为融创的产品也比较接近市场,我们这几年产品品质也提升得很快,我们和绿城合作最主要还是绿城的产品好。”然而,时间与产品力之间始终存在难以平衡的现状,如果融创绿城以融创模式一意孤行,那么也将离高端楼市越来越远。毕竟,“融创绿城”不等于“绿城”。

价格上涨 仍在“提价”

早在去年八月,孙宏斌曾在公开场合表示,所有融创绿城的项目都将有15%-20%的提价,这番言论不知是出于对于后市的乐观预估、还是对于融创营销团队信心。不管怎样,融创绿城在上海的项目的确也完成了这一指标。

但也有业内人士对于融创绿城项目存有价格虚高的疑虑,“诚然,绿城的品质的确好,在板块内卖得最高价也合理,然而如若比同板块项目高出太多则有虚高之嫌。比如,浦东唐镇的玉兰花园项目,均价已达4万元/平米,而同板块的某楼盘,均价仍在2.3万元/平米;又如,外滩板块的绿城黄浦湾项目,均价已达12万元/平米,而一路之隔的某高端楼盘,均价不过10万元/平米;更不用说上海绿城玫瑰园了,单价超过周围高端别墅2万元之多。”即便如此,某位熟知融创绿城的业内人士指出,今年各个项目还将再提价。

价格不断创新高,产品品质却没有同步提升,这也是融创绿城不得不面对的尴尬。业内每每提及融创绿城,谈的不再是产品品质,而是销售模式、渠道追踪,而各个项目接待中心众多的中介代理也令旁观者深感绿城光环逐渐褪去,有的只是开发商对于市场赤裸裸的索取。

时至今日,绿城残存的产品力仍然支撑着融创绿城奔腾前进的步伐,然而,之后呢?在融创绿城拿下的地块里,是否还能诞生如玉兰花园一般的业内教科书?我们还将继续关注。

动态信息

华润万象城 点亮温州

日前,华润万象城温州项目华丽启幕,其展示中心“温州之钻”正式对外开放,近千名温州名流到场参观。同时,华润万象城宣布温州万象会成立及全城商业调研正式启动。

据悉,作为华润置地持有物业的代表作,万象城已在深圳、杭州、沈阳、成都、南宁等开业。根据规划,华润温州万象城约48万平方米体量,以近25万平方米万象城购物中心为核心,包含都市豪宅悦府、国际商务公寓、万象风情商业街等丰富业态,总投资逾50亿元,其中购物中心预计2015年正式开业。

从已建成的万象城来看,万象城综合体中的住宅产品有着极强的保值增值能力,万象城专属豪宅悦府也引发了当地置业者的热捧。(陈亮)

朗诗·绿色街区二期 顺利交付

3月29日-4月1日,朗诗·绿色街区二期集中交付顺利举行,期间到场客户164户,成功验收161户,到场交付率超过98%,又一批新业主成为朗诗大家庭的一员,从此开启绿色科技生活。

自从有媒体曝光朗诗·绿色街区一期交付部分房屋出现的地板受潮发霉情况后,朗诗·绿色街区不掩盖、不回避,认真检讨自身的疏漏,对相关责任人进行严肃处理,同时全力做好修复整改工作,并对因此给业主带来的生活不便和经济损失,承担合理的补偿和赔偿责任。

3月26日,朗诗·绿色街区特地举行“媒体开放日”,邀请沪上多家权威媒体对验房情况进行实况跟踪。这是朗诗·绿色街区面对质量疏漏后积极、坦诚的回应,更是一种新的服务方式的改进。

据悉,此次二期集中交付历时四天,在经过前期多轮严格的内验之后,朗诗工作人员又邀请业主代表对部分新房进行了仔细的抽验,最终取得了二期到场交付率98%的满意成绩。(马颖之)

保利·叶之林 125平方米房型受追捧

近期,保利·叶之林加推125平方米B户型,当日即去化近8成,广受市场追捧。据悉,项目为103-147平方米的纯三房社区,既有全功能紧凑型户型(如103平方米的三房),又有适合三代同堂的阔绰格局户型(如147平方米的四房),为成长型家庭提供“一步到位”的置业契机。

此外,项目高附加值也为业主今后的生活提供舒适的享受。超大飘窗在增加了空间利用率的同时,保证了各个功能空间的采光与通透。业内专家表示:“保利·叶之林的三房产品去化速度在上大板块可谓遥遥领先,买方市场的认可永远是产品最佳的衡量标准!正是源于过硬的产品品质、设计理念才促成了保利·叶之林的销售佳绩。”(王敏)



楼市不会告诉你的真相

《地产品》五一房展会特别策划重磅来袭

新政出台,热情依旧,5月房价怎么走?刚需、改善、养老,什么样的房子能出手?五一假日房展会期间,本刊将重磅推出特别策划增刊,解读楼市现状,预测房价走势,更有人气楼盘大盘点等实用参考指南,助您买房一臂之力!展会期间《地产品》还有更多派发和互动环节,敬请期待!

关注《地产品》官方微博,更多价值等你发现!

机场书店、东方书报亭、各大便利店等有售 直达沪上各大银行、高端会所、4S店等

Classic地产品 | 021-54048951



扫描二维码关注
《地产品》官方微博