

“天价游戏”玩不起

—— 华侨城苏河湾的泡沫警示

“房价上涨态势同日本泡沫经济何其相似!”当此番言论出自王石这样一个房地产市场的“既得利益者”口中时,其深意耐人寻味。“卖掉东京可以买下美国”,这是上世纪日本房地产泡沫时期的一句口号。在1985年至1991年的6年内,日本国内6大城市的商业地价上升了3倍多。然而当泡沫破裂后,日本经济遭到重创,进入了10多年的停滞期。

对于购房者来说,泡沫的危害更为直接——人们不得不眼看着自己在地产泡沫顶峰时期购置的房产迅速贬值,资产在一夜之间蒸发殆尽。

开发商追求“超级”利润和住房需求的不断扩大,使得投机者不断涌现,导致了近年来上海房价的飞涨,这也正是房地产泡沫危机逐渐形成的先兆。面对有可能来临的危机,王石一句“万科绝不拿地王”既表明了“置身事外”的态度,也在

呼吁整个房地产行业为这场“天价游戏”踩下刹车。

王石们不想玩了,可有人却玩的不亦乐乎。8年前,汤臣一品用11万元/平方米的单价好好“睥睨”一把上海滩。现在,有“浦西第一贵”之称的华侨城苏河湾正在接过“天价”的接力棒。

今年8月6日,全国单价地王项目华侨城苏河湾天价入市,共推99套房源,最高报价竟达到250000元/平方米,令人瞠目。

不可否认,苏河湾报价如此之高也有其无奈之处。

2010年,该项目所在地块被被华侨城以88亿元摘得。据估计,项目前后投资已经超过了130亿元。在如此高企的土地与建安成本面前,华侨城苏河湾似乎确实被“绑架”了。

然而,土地和成本并不足以成为苏

河湾将“天价游戏”愈演愈烈的理由与借口。

早在三年前华侨城拿下苏河湾地王之时,就有业内专家分析,经过成本核算和市场预估,再考虑利润率等因素,估计其产品单价将达到100000元/平方米。如今面对250000元/平方米的“天价”,专家们当时显然低估了华侨城的“胃口”。

华侨城想要攫取“超级”利润,市场却反映冷淡。“金九”已至尾声,网上房地产9月26日数据显示,8月开盘至今,华侨城苏河湾新推的99套房源却仅有6套预定,并无成交记录。在今年金九楼市成交火热的背景之下,华侨城苏河湾的表现格外“刺眼”。

华侨城苏河湾的“无人问津”,恰恰说明了其定价脱离支撑、价不符实的本质。正是这类“天价”楼盘的不断涌现,刺

激了房地产泡沫的形成与扩大。而到泡沫破裂时,遭受最直接损失的,仍将是购房者。

“警钟”已经响起,这场荒谬的“天价游戏”是时候结束了。(丹青)

2013年1-6月 上海豪宅成交均价 TOP5		
项目名称	区域	成交均价
汤臣一品大厦	浦东	158,613
东郊花园	浦东	126,818
滨江凯旋门	浦东	124,495
中粮海景壹号	浦东	108,533
凯德·茂名公馆	卢湾	102,823

元/平方米 数据来源:克而瑞 CRIC 系统

招商·虹桥华府二期认筹火爆

随着大虹桥概念愈演愈烈,打着“大虹桥”旗号销售的楼盘不在少数,而在众多所谓“抢占大虹桥”的新项目中,位于沪青平公路、诸光路口的招商·虹桥华府,是目前地理位置上最接近大虹桥一期核心商务区、且唯一在售的纯国际住区。7月底该项目首次开盘热销全城,以成交6.08亿荣登上海8月住宅成交榜首。(数据来源:克而瑞)

招商·虹桥华府,坐拥沪青平公路、沪渝高速等城市快速通道,距地铁2号线徐泾东站仅约1.5公里,7站直达中山公园,9号、10号、规划中的17号线、23号线环伺左右,无论自驾、轨交,均可迅速抵达城市各个商圈。

社区距在建的国际会展中心约2公里,距虹桥交通枢纽约3公里,位居大虹桥核心商务区第一线,同时地处西郊别墅



区板块,附近业主多为都市精英及海外人士。项目周边云集众多国际高端会所、俱乐部,以及奥特莱斯、米格天地、家乐福、世纪联华等一站式生活配套。

作为拥有140年历史的招商地产的扛鼎之作,招商·虹桥华府以逾40%超高

绿化率、1.5超低容积率,打造了正虹桥极为稀缺的国际社区,主推82平方米经典两房、93平方米全能精装三房,以及约160平方米高附赠水岸叠墅,为都市白领定制完美的城市第一居所。

一期火速售罄的82-93平方米精致海派公寓,拥有南北通透的完美户型,并享受阳台、飘窗等超额附赠,是大虹桥及周边地区白领及海外人士的自住首选。约160平方米的水岸叠墅,最大享265平方米别墅空间,无论三口之家、三代同堂均可舒适居住。

日前,招商·虹桥华府二期臻品房源开放认筹,超高人气,或将再度上演一期“千人抢购”的热销场面。(陆叶)

上海买房呼叫中心 4006358880 转 889

申亚花涧墅 大型亲子嘉年华

近日,申亚花涧墅举办了大型亲子嘉年华活动。活动当天,近50组客户在沙画、钓鱼、投篮机等精彩活动中玩得不亦乐乎。此外,客户还参观了项目精品样板间,产品超高的性价比受到了大批客户赞赏。

据悉,申亚花涧墅的超高性价比是其吸引人气重要原因。目前,项目在推365万元联排别墅产品,买家购买182平方米户型实际可享面积高达450平方米,性价比极高。同时,项目赠送下沉式庭院、阳光地下室、全景露台、南北私家花园、星空阁楼、入户大堂、极致挑空等众多实用功能空间,性价比凸显。(欧阳禹平)

瑞立集团 万立城亮相上海

中国瑞立集团上海1号作品——万立城即将亮相上海。

万立城位于上海嘉定安亭核心商务区,总建筑面积达到70万平米,距11号线汽车城步行3分钟,拥有78万平方米的成熟汽车博览公园,拥有安亭汽车城幼儿园、小学、初中等全周期的高质量教育配套体系,拥有156米高的五星级酒店和1500米的欧式国际风情商业街,是目前上海西部板块稀有的近超大型城市综合体,也是整个上海西部唯一生活工作娱乐一站式包罗万象的生活之城,是嘉定区重点项目。(蔡骏)

盘古天地 最后一批楼王公开

盘古天地在售的最后一批楼王——源公馆近期公开。

本次推出的楼王源公馆直面56万平方米的紫气东来公园,拥有178平方米的四房阔绰空间,从视觉角度和居住感受上都充满王者之气,受到市场强烈关注。

此外,盘古天地健身房、网球场、篮球场已经开放,室内游泳馆正在进行内部调试。所有这些,都让盘古天地的业主们体验到了更高层面的生活享受。(罗婕)

万业新阶精装LOFT受追捧

位于轨道交通3/4号线中潭路站的万业新阶,作为上海内环内核心地段唯一在售的精装轻豪宅,自入市以来便得到了广泛关注。9月14日样板房开放参观,更是盛况空前,仅周末两天便有上千组客户前来参观。

该项目占据上海内环内黄金地段,靠近静安寺、淮海路、人民广场等九大核心商圈。此外,项目还有约10000平方米社区商业配套。

在交通方面,项目近邻轨道交通3、4

号线中潭路站,近距离换乘9条轨道交通线,驱车10分钟即可到达人民广场,30分钟到达虹桥机场。此外,项目旁边就是苏州河,推窗即可享受清新自然景观。

万业新阶在售约40-60平方米精装LOFT房源。拥有星级入户大堂,4.8米挑空层高,买一层享两层。项目挑选国际一线品牌精装,石材立面辉映玻璃幕墙,诠释轻豪宅的不凡魅力。

在物业方面,项目特别聘请第一太平戴维斯为顾问,打造超五星级的物管实力与服

务品质,为业主提供全天候服务。

作为市中心绝版“好地段”的“好房子”,是能抗通胀、保值增值的“硬通货”。买一层送一层、大尺度大开间、国际品牌精装、租赁托管等高端品质,成为租赁高端市场的聚焦产品。

据现场工作人员介绍,万业新阶项目即将推出的产品主力面积段在40-60平方米,总价仅200万起。具备如此优越的条件,又有这么超值的价格,市场对万业新阶青睐有加,也就不足为奇了。(谢永)

绿城苏州桃花源获亚洲建筑金石奖

9月24日,全球华人最高建筑奖、亚洲最高建筑奖“中华建筑金石奖”在我国台湾颁奖。绿城苏州桃花源凭借复兴中国园林、拯救传统文化的极致做法,从华人建筑圈众多优秀项目中脱颖而出,成功摘取“中式别墅顶尖居住奖”。

据悉,成立于1993年的“中华建筑金

石奖”,秉承最严苛标准,从建筑、规划、品质、材料、施工全面考核项目本身,是全球华人界、亚洲建筑界最富盛名、最具权威的国际建筑奖项,被誉为“建筑界的奥斯卡”。评委会专家一致认为:绿城桃花源和苏州的城市气质完美契合,项目营造中国宝级传统工艺的大量运用和中式园林格局的突破创新,

展现了当下中国中式园林别墅之最高水准。

目前,苏州桃花源项目示范区已进入开放倒计时,踊跃认购的客户已达数十组,意向销售额超过6亿。

相信,桃花源10月正式全球发售时,势必吸引到更多全球华人高端买家,成就一次中式别墅的划时代事件。(沈媛)