

十月前两周,绿城·盛世滨江认购额再添 4.7 个亿

外滩豪宅进入倒计时

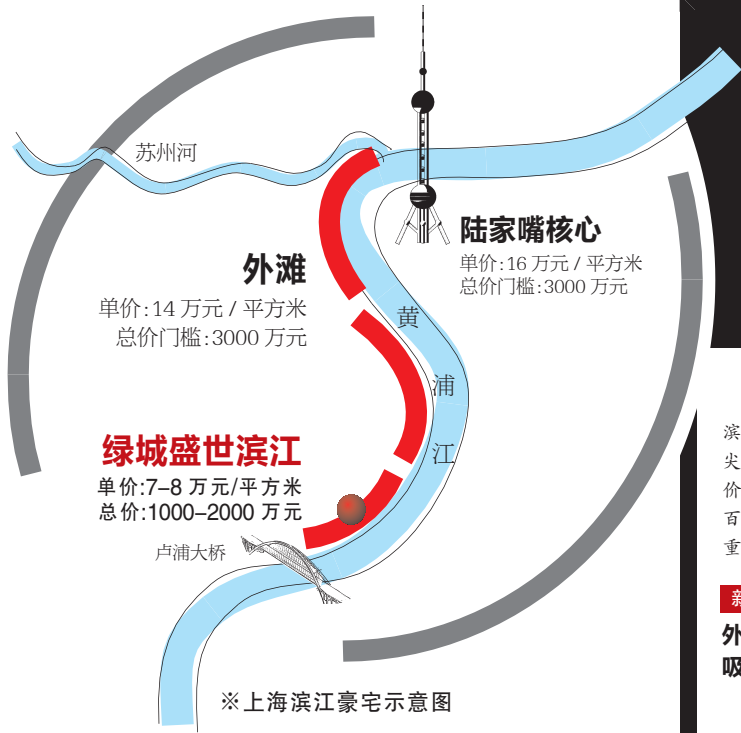
系列 2

外滩豪宅即将面临有市无价 绿城·盛世滨江单价低于 10 万 被指“定价保守”

□撰文 马颖之

近期,位于外滩滨江的鼎级豪宅——绿城·盛世滨江掀起高端楼市轩然大波。项目继一个月 10 亿认购额震惊业内后,最新喜讯再度传来,仅十月前两周,项目再添 4.7 个亿的认购总额,惊人的销售速度令业内始料未及。

同时,绿城·盛世滨江的产品定价也远远低于市场对于外滩豪宅的价格预期,因而引发诸如“定价保守、价值低估”等颇多争议。不少业内人士直言不讳地指出,“外滩豪宅卖一套少一套,低于 10 万元/㎡的定价过于保守,再加上近阶段外滩金融试验区与自贸区对市场的连番刺激,像绿城·盛世滨江这样的外滩豪宅价值前景被远远低估。”



外滩豪宅争夺战一触即发

上海滨江豪宅全线超越 8 万元 /m²
最高报价超 25 万元 /m²

“7 万元 -8 万元 /m²”——
绿城·盛世滨江贴地飞行?

就目前上海高端楼市的滨江豪宅来看,大多以陆家嘴核心、外滩滨江等市中心区域为主,基本所有上海滨江豪宅的收藏家都会从这几个黄金区域中选择全新楼盘。从各大滨江豪宅的网上报价来看,但凡尽享一线江景的滨江豪宅单价已全线超越 8 万元/㎡,最高报价更超出了 25 万元/㎡。

从绿城·盛世滨江案场了解到,目前项目在售产品单价在 7-8 万元/㎡。“高区的一线江景产品单价在 8 万元/㎡,总价约 1400-1600 万元。还有部分稀缺小户型,总价在 800 万元左右。”

作为外滩豪宅,绿城·盛世滨江的定价的确出人意料。有业内人士揣测,绿城·盛世滨江拥有 70 万方超大体量,首批产品入市的市场反应至为关键,因此选择了“贴地飞行”这种保守的定价策略。“这种定价只是暂时的,绿城·盛世滨江应该会在首批产品的爆红后会有计划地调整定价。毕竟,融绿当家人孙宏斌已放言,未来西区二期产品定价将不会低于 20 万元/㎡。”

全上海仅 3 处外滩豪宅
最低门槛价超 3000 万元

“1000 万元 -2000 万元”——
绿城·盛世滨江总价缩水?

放眼上海,最珍稀最昂贵的居所在哪里?非外滩豪宅莫属。前有百年外滩的纯粹风华,今有外滩金融聚集带的重塑计划,可以预见的是,外滩这幅东方华尔街的绚烂蓝图将在三年后初步呈现,八年内全部完成。

据统计,上海目前拥有 10 余处在售的鼎鼎滨

江豪宅,仅有 3 处位于外滩板块。可以说,外滩豪宅是滨江豪宅的金字塔尖,是最具代表性的上海鼎级居所。从在售的外滩豪宅成交数据来看,除了绿城·盛世滨江以外的两大外滩豪宅,网上的均价已达到了惊人的 14 万元/㎡,且都为 250 ㎡以上的超大面积户型,最低总价门槛也远远超过 3000 万元。

对比来看,绿城·盛世滨江的首批产品仅 1000-2000 万元的总价相当于在其他外滩豪宅的门槛价上打了对折。差价之悬殊,令人震惊!也许,正因为价值空间可期,绿城·盛世滨江的首批产品才令百余位财富人士如此果断地出手。

外滩豪宅的建面规模 15-25 万方
预计五年内全部去化

“70 万方超大规模”——
绿城·盛世滨江
将是最后一个外滩豪宅?

作为上海最具价值的土地,外滩向来被看作“地王成群”之地,早几年的楼板价已被定在 4 万元/㎡以上,这两年更是水涨船高,不断爆发地王之争的传闻。值得强调的是,外滩板块推出的土地均为商用性质,未设有住宅规划,而在 270 万方的外滩金融聚集带的规划中,全部由“住宅产权”改为“商用产权”。这意味着,在未来将不会再有全新的外滩豪宅出现了!

这全上海仅有的 3 处外滩豪宅将成为全球精英收藏外滩、争夺外滩的绝品居所!一旦售罄,上海今后再无外滩豪宅供应!

从土地规模来看,除了绿城·盛世滨江坐拥 70 万方超大规模,另外两处外滩豪宅加起来的总建面也不到 50 万方,预计五年内将全部去化。基于这种猜测,绿城·盛世滨江很有可能成为上海最后可供应的、今后唯一在售的外滩豪宅,因此项目未来的价值发展趋势更令人期待。

外滩金融， 下一波自贸区引爆点 绿城·盛世滨江： 外滩豪宅限量供应

上海只有一个城心,而外滩滨江正位于城心价值的金字塔尖。供应量愈发稀缺,外滩豪宅的价值愈发珍罕。更值得关注的是,百年外滩已迎来历史机遇,外滩重塑计划正紧锣密鼓的展开。

新闻速递

外滩金融试验区细则出台，
吸引创新型金融企业

据报道,黄浦区在今年 7 月发布《黄浦区关于建设外滩金融创新试验区的实施意见》,正式提出聚焦发展互联网金融和民营金融,通过金融创新服务中小企业

融资和实体经济发展,进一步提升外滩金融集聚带功能。

黄浦区 9 月 7 日对外发布的《细则》,则是对《实施意见》的提炼与细化,更具针对性和可操作性。四十六条“真金白银”的实施细则中,最为引人关注的是首次允许试验区内具有重大创新意义的示范项目和经验范围使用符合国际惯例、行业标准的用语,经黄浦区人民政府认可的重大项目,支持其企业名称使用“外滩”字样。而此前,作为全球知名的地标区域,“外滩”二字并不被允许用于企业名称。这也充分表明了黄浦区全力支持金融创新的决心。

专家解读

自贸区带动楼市市场化,土地价值或被推高



张宏伟
研究中心总监
同策房产咨询
股份有限公司

“上海自贸区已获批设立,9 月 29 日正式挂牌”——上海自贸区被看作未来上海经济长期增长的发动机,将推动上海经济的较快稳定增长,可以预见未来上海的房地产市场将保持旺盛的消费势头,市场将呈现供需两旺的活力势头。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,上海自贸区设立之后,总体来讲,楼市将逐渐回归市场化,未来将会从融资愈加市场化、调控手段更加市场化、竞争环境更加市场化等三方面来影响未来房地产市场的走势。从长期来看,自贸区加剧上海土地市场长期处于供不应求,上海土地市场将出现地荒,地荒将助推地王的出现以及楼市“阶段性”爆发。

外滩豪宅消失之恍 外滩金融聚集带八年完成 高净值资产人士何处可居

如果外滩豪宅五年内全部去化,那么未来的高净值资产人士再无机会有外滩豪宅?!

事实上,不仅是上海的高净值人士,外滩豪宅深受全球资本买家的瞩目,“目前在售的外滩豪宅里,非上海买家超过半数,在这批高端购房者中,既有来沪经商的金融人士,也有不少定居上海的海外买家。由此可见,外滩豪宅的价值已为世界所共识!”

根据规划,外滩金融聚集带三年内就有明显变化,八年全部

建成。届时外滩局面将发生巨大变化。数据显示,目前已有 160 多家金融机构入驻外滩及周边地区,其中私募股权投资机构、风险投资企业等新金融机构超过了三分之一。预计在外滩聚集带规划的吸引下,每年都将增加 50 家新金融机构入驻。

除了上海本地购房者,东方华尔街的资本家、金融机构的高管都将外滩豪宅视作“首选居所”。可以预见的是,未来外滩豪宅的争夺,只会日益激烈。