

海南·清水湾项目正式登陆上海滩

绿城打造世界级滨海度假小镇

□地产评论员 陈程

11月29日,海南·绿城清水湾在上海举办了2013新品棕榈苑发布会。作为该项目在上海的首度亮相,海南·绿城清水湾广受关注的滨海度假小镇,在强冷空气席卷申城之时,给上海带来一阵暖流。

高规格配套的养生胜地

海南·绿城清水湾位于三亚陵水县,当地年平均气温25.5℃,全年300多天阳光灿烂,负氧离子达到5000-120000个/平方米,是长寿岛上的养生胜地,也是绿城集团深耕品质地产19年打造的首个滨海度假小镇。

项目总占地面积达4800亩,规划建筑面积近200万平方米。地块东接国际旅游岛先行试验区千亿级奢华配套,西临

“国家海岸”海棠湾臻贵资源,区位优势显现。同时,项目内汇集海南鼎级的鉴湖·蓝湾海景高尔夫球场、五星级酒店、颐乐学院等众多高规格配套,全面导入绿城24小时滨海园区生活服务体系,涵盖健康、文化教育、居家生活及度假服务四大体系。

“一海一镇”全新规划

据项目负责人介绍,绿城集团首次提出“一海一镇”的规划理念,将4800亩地块划分为南、北两大板块,其间布局各具特色的产品系列。

南部近海区域强调海景资源的享受,板块以度假为主题,沿海岸线构建一线海景别墅及海景公寓。北部区域则离海岸线相对较远,板块以小镇为主题,以法式电梯洋房、景观高层公寓组团为基

础,配备丰富资源,强调更适于长久居住生活的便利性和丰富感。

“一线海景”全球仅限12席

据悉,海南·绿城清水湾重点推售产品为一线海景别墅及景观高层公寓。作为主打产品,全球仅只12人可拥有的一线海景别墅传承现代风格经典理念,距大海仅50米,占据稀缺海景价值资源。

另外,小镇主题板块的景观高层公寓组团棕榈苑位于整个项目的景观中轴线上,采用低容积率、高绿化率的规划手法打造低密度生态社区,直线俯瞰高尔夫、海景双重景观,并紧靠邻里中心,无缝对接短期度假及长久居住的滨海生活模式。

目前,海景公寓已顺利交付,2013新品组团棕榈苑开盘在即,海景别墅精装样板房也将于年底公开。

绿地未来中心 地标性写字楼引追捧

绿地未来中心作为南上海地标建筑,地段位置极佳,其距离在建轨交5号线仅200米,并紧靠全国最大游艇基地——“上海之鱼”。同时,作为中小企业总部办公项目,绿地未来中心主推40-70平方米小面积户型,投资门槛较低。

此外,据市政规划,南桥新城作为上海“十二五”规划期间重点建设的两大新城之一,其将扩围成为奉贤新城,建设成为上海杭州湾北岸地区的综合性服务型核心新城、服务长三角南翼以及大浦东开发的重要门户枢纽,区域未来发展潜力强劲。而绿地未来中心位居区域核心,投资价值受到大批业内外人士的看好。(欧阳禹平)

绿地路易宫 精装房8600元/平方米

近日,作为吕巷唯一在售品质住宅项目,绿地路易宫二批精装公寓开盘售罄的消息引起市场关注。

据了解,目前项目主推90-120平方米新品精装房源,即日起即可办理客户登记,其中新VIP登记客户最高可享受5万元的超值优惠。

在价格上,绿地路易宫精装房单价8600元/平方米的低价,受到了大批买家的火热追捧。“这是找遍上海也仅有的价格,当时完全没有犹豫就出手了”业主小周如此说道。(欧阳禹平)

中建·公元壹号售楼中心开放

11月30日下午,中建地产在奉贤奉城打造的首席西班牙府邸——中建·公元壹号售楼中心盛大开放。

当天,现场人气火爆,吸引了近六百位客户到场,客户给予高评价的同时,对开发商下一步的开盘表示期待。

据该项目营销经理余翔表示:“在‘三城七镇’规划的推动下,奉城将建成集生态公园、教育区、行政文化区、大型商业区与特色住宅为一体的西班牙风格小镇,打造一座与上海相匹配的国际城市副中心。”



据悉,中建·公元壹号项目包含17栋电梯洋房、25栋世家别墅和自带2.6万平方米的区域中心商业街区——兰布拉风

情街,为奉城层峰人物开辟专属领域。

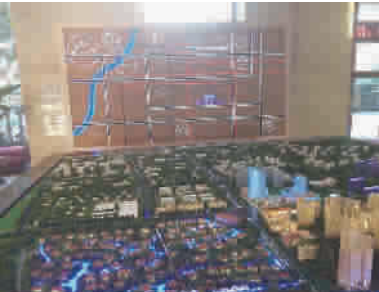
该项目整体容积率仅为1.0,充分保证居住的舒适性。其别墅和洋房独立分区,160-200平方米的精致别墅可享近90%超高赠送,而55-130平方米的7层洋房带电梯更是奉城首创。

另外,项目汲取西班牙皇家园林精髓,规划600米景观轴线,以“一横两纵”设计整体园林。同时,打造三层植被系统,甄选鹅掌楸、梓树、香樟与广玉兰等名贵树种,保证小区四季绿化覆盖率。(马颖之)

轨交16号线罗山路至滴水湖段开通在即

沿线楼盘受利好刺激全面上涨

□地产评论员 郑鸿链



近日,轨交16号线罗山路至滴水湖路段开始不载客运,预计12月内开通试运营,受到轨交即将开通的利好消息刺激,沿线板块内多家楼盘酝酿涨价,部分板块二手房价格已率先上涨,势头迅猛。

随着上海自贸区、前滩CBD商务区、迪士尼等众多大型规划的逐步落地,浦东作为上海经济发展引擎的地位不可撼动,并支撑着浦东楼市的发展。但浦东南部区域却始终受到区位和交通的掣肘,致使部分板块一直处于楼市低洼,轨交16号线的运营通车,或将补齐区域楼市的最后一个短板。

轨交利好加剧沿线供需失衡

据了解,轨交16号线线路全长约59公里,北连浦东中心区域,南接临港新城,串联周浦、康桥、航头、新场以及惠南城区。而年底即将开通的罗山路至滴水湖路段,将连接浦东南部多个热门居住板块,填补了此前该区域轨交的空白。

“轨道交通16号线即将通车运营,周边辐射板块将融入上海轨交系统中,预计周围区域的置业需求将随着人口导入而增长,楼市上行空间将获得释放。”21世纪不动产上海区域市场分析师黄河滔表示。

事实上,在今年楼市整体回暖的市场环境下,再加上自贸区的利好刺激,浦东多个板块楼市早已呈现供销畅销的局面。据21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,2013年至今,16号线主要涉及的5个板块新建商品住宅供应高达111万平方米,环比去年上涨27.6%;新建商品住宅成交面积143.6万平方米,较去年全年成交量大幅上涨55.1%。受到成交井喷的影响,16号线5个辐射板块的新建商品住宅供销比从去年的0.9下滑至0.8,供不应求加剧。

业内人士认为,“轨交16号线的通车

将会加剧沿线板块供需失衡的现状,区域楼市还将出现新一轮的价格上涨。从另一个角度看,轨道交通的利好将给周康、航头、新场、惠南和临港新城等沿线板块楼市带来进一步的升值空间。

二手房市场释放上涨信号

由于本月即将迎来通车,受利好效益刺激,二手房市场早已先行预热。来自中原地产研究咨询部数据显示,靠近16号站点的二手房挂牌价涨幅明显高于周边其他板块房源,以16号线辐射区域周康板块为例,其5月二手房成交均价低于14500元/平方米,目前已经涨至16044元/平方米。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,从新地铁规划出台开始,新地铁沿线的房价就会随之上涨。根据地铁建成的状况,房间上涨可分为5个阶段。第一阶段:新地铁规划出台。在这个阶段房价会有极小幅度的上涨,涨幅在5%以内。第二阶段:新地铁开工。在此阶段会促使房价一小波上涨,涨幅在5-10%之间。第三阶段:建成前半年。这个阶段房价将以较快的速度上涨,涨幅在10%以上。第四阶段:试运行前两个月。这段时间房价将涨

至极值,最高涨幅将达到20%。第五阶段:通车后。通车后房价上涨将根据区域内的其他利好因素微幅上涨,涨幅在5%以内。16号线目前处于第四阶段,房价上涨最快的阶段,预计房价上涨空间在20%左右。

多家开发商酝酿再涨价

经过调查16号线周边在售新房项目发现,多家楼盘已经有所行动,并透露地铁开通后价格很可能上调。

靠近罗山路的绿洲康城亲水湾,前期公寓已经售罄。对于即将在年末开售的大平层,销售人员坦言,“大平层预计在16号线通车后开售,到时价格肯定要涨。”售楼处现场,树立着一块周康区域的电子地图,据售楼员透露,即将开通的16号线将是他们未来推盘的最大卖点。

此外,临港新城北站沿线的丽都华庭项目在8月推盘时的均价为12800元每平方米,目前均价已达到14000元每平方米,售楼处销售人员称:“16号线通车后肯定不是现在的价位了”。

对于想在16号线周边买房的购房者,宋会雍则认为,入市时间应视自身需求而定。“自住需求的购房者最好趁早下手,毕竟越早成本越低。”