

2014 首个地王将在这里诞生? 325 街坊地块引诸多房企关注

47.7 亿起拍价 大宁路地块未拍先热

□地产评论员 蔡琦雯

闸北区大宁路街道 325 街坊地块,紧邻大宁文化中心、和源福邸、明园森林都市揽翠苑,靠近南北高架路,距轨交 1 号线上海马戏城站约 1 公里。

离大宁路街道 325 街坊地块竞拍还有近 20 天时间,但该地块已经引起了业内的广泛关注。

房企虎视眈眈

上海市规土局网站显示,预计于 1 月 28 日竞拍的闸北区大宁路街道 325 街坊地块起拍价高达 47.7 亿元,是上海五年来纯宅地市场的最高起拍价。

网站数据显示,该地块出让面积为 96429.3 平方米,容积率为 2.2。截至 1 月 5 日,已有 76 家房企领取该地块标书。业内预计,该地块或将成为 2014 年首个地王。“用稀缺一词来形容该地块再合适不



过了。”地王项目雅戈尔长风 8 号的相关负责人——上海雅戈尔置业有限公司总经理助理李晓飞对新民楼市表示,他表示对于该地块很“眼红”,将会参与竞拍。

而一名国企开发商则表示,该地块体量较大,总价较高,估计将是大型房企之间的竞争。

做改善产品可能性大

周二上午,笔者来到该地块,目测现场有近 4 架起重机正在进行最后的清理工作。据施工人员介绍,截至目前地面清理工作已完成了近 8 成。

从地形上看,该地块东西面较窄,南北面较宽,与长风 8 号项目地块较为相似。克

而瑞上海机构研究总监薛建雄认为,地块日后的产品类型也可以参考长风 8 号项目,主打改善型产品。

据了解,长风 8 号于去年入市,一度热销。从目前市场表现来看,改善型产品需求旺盛,因此,即便日后房企在此开发中高端产品,相信也会取得不错的去化速度。

数据显示,2013 年上海新房成交市场中 90 平方米至 160 平方米面积段成交量占比同比上涨了近 2 成。而从今年 1 月预开盘的项目来看,据上海搜房数据监控中心统计,1 月预开盘的 29 个项目中共有 17 个项目为改善型房源,占比总开盘量近六成,超过刚需房源占比。

中原地产研究咨询部总监宋会雍则认为,结合目前市场需求,该地块做纯豪宅类产品可能性不大,预计其将定位为高端路线,做高密度的改善型项目。

或拉高区域市场预期

“这块地这么热,会否提高周边房价?”在该地块西面,共和新路上的多家二手房门店都有卖家提出了类似的疑问。

从事房产中介工作多年的小王告诉笔者,目前大宁附近的二手房价格在 3.5—4 万元/平方米之间,而新房售价约在 3.5

万元/平方米左右。他认为,由于该地块位于大宁国际幼儿园、国际小学附近,未来将很有可能被划入学区,届时,该项目的房价将很有可能达到 5 万元/平方米。而这将加大对周边二手房和新房的看涨预期。

“拍出地王不一定就会拉高房价。”21 世纪不动产分析师罗寅申告诉笔者,他认为该地块是否对房价产生影响还是要视最终溢价率来定,如果溢价率超出 50%,就有可能在初期对市场心理预期产生影响,从而拉升周边房价。

然而据估算,大宁地块的溢价率可能在 42% 左右。薛建雄表示,大宁地块起始楼板价为 2.25 万元/平方米,预计最终该地块拍地价有可能达到 3.2 万元/平方米。

由此看来,该地块对房价影响并不大。宋会雍也认为,2014 年作为长效机制迈向落实的第一年,房产调控政策收紧的可能性较大,该地块溢价率不一定很高。

但是,薛建雄表示:“有无影响主要视市场而定,当前市场较‘热’,地王的出现可能会使得部分房企借机炒高周边房价。”纵观 2011 年和 2012 年‘地王’频现,但由于市场低迷,对房价并没有太大影响。

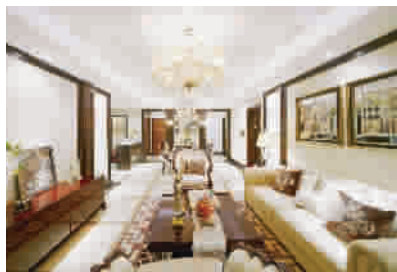
“不论竞拍结果如何,相信将来该地块的项目定会树立区域的新价格标杆。”宋会雍补充说。

黄浦滩名苑闪耀世博板块

近日,黄浦滩名苑盛大公开,让众多渴望在城市核心、一线滨江居住的置业者们激动不已。

曾有业内人士称,“世博是热点,滨江是热点,市中心是热点。能够同时坐拥这三大价值的项目,那必定是热点中的热点。”近年来上海核心区域房价高企,后世博时代与世博众场馆为邻的区位更是堪称“无与伦比”。

兼具滨江风景、世博利好的黄浦滩名苑在世博板块独占鳌头,与浦西世博仅隔街相望。100 米左右至内环,5 分钟步行至 4、8 号线站点,双桥双隧道双轨交,繁华商圈瞬息直达;而项目仅 200 余席,充分保证



了高端居住的私密性和空间感,同时紧邻低噪音无污染的城市最佳实践区,使项目成为真正“闹中取静”的江景大宅。

与项目隔街相望的城市最佳实践区将打造成以文化创意产业为主题,商务办公、文化艺术、休闲娱乐为一体的复合街区。未来,业主们出门即可享受时尚购物中心、品牌时尚秀场、城市主题公园等时尚配套。

此外,黄浦滩名苑也坚持对品质的追求。ART DECO 经典立面,入户大堂五星级标准装修;户型上涵盖了 96 平方米的两房到 600 平方米左右的大平层、复式。

教育方面,黄浦区外国语小学与黄浦滩名苑仅一墙之隔;市级示范级幼儿园荷花池幼儿园,市重点大同中学和大镜中学等优质教育资源云集于项目周边。(欧阳禹平)

锦和商业旗下品牌

获“上海市著名商标”

日前,上海锦和商业经营管理股份有限公司(下称锦和商业)旗下创意产业园区运营管理品牌“越界”荣获“上海市著名商标”。这是继 2013 年 3 月“越界创意园”荣获上海市品牌建设优秀园区之后,该品牌获得的另一殊荣。

“越界”诞生于 2007 年,多年来,锦和商业积极致力于城市既有物业的改造、运营管理服务,通过对城市商用物业提供全价值链一站式服务,延续城市文脉,挖掘并努力提升物业的市场价值,使资产得到稳定持续的增值,赢得了合作伙伴和社会各界的广泛赞誉。

目前,锦和商业旗下运营管理“越界”系列文化、创意为主要产业类型的品牌园区已达十多个,平均出租率高达 95%,服务文化创意企业数百家,实现了经济效益和社会效益的双丰收,已成为上海乃至全国文化创意产业园区运营管理领域的领先品牌。(丹青)

招商地产上海公司携《天鹅湖》欢庆 10 周年

1 月 5 日,由招商地产支持赞助的芭蕾舞剧《天鹅湖》在上海大剧院启幕。

此次上演的《天鹅湖》由享誉全球已久的敖德萨国家歌剧院芭蕾舞团奉上。演员们优雅、到位的表演,既保留了传统《天鹅湖》的典雅之风,又融入众多创造性表现,每一幕的音乐与舞蹈对场景的展现可谓淋漓尽致。

据了解,本次芭蕾舞剧由招商地产赞助。在招商地产上海公司成立十周年之际,为回馈新老业主多年的支持,特在年初安排该场演出。2 小时精彩绝伦的演出,让所有在场的观众,享受了一次艺术的熏陶和视觉的盛宴,同时也深刻体会到招商“家在、情在”的经营理念和企业文化。

招商地产新年音乐会,是每逢新年之

际,作为企业答谢业主及社会各界朋友的一份文化厚礼。从 2001 年至今,招商地产已连续十一年主办该活动,并将活动形式推广至招商地产项目所在的十九个城市,该活动带来的品牌影响力已获得了各方认同,成为招商地产年度最具标志性的品牌活动,也成为招商地产建构的“到家”服务体系中的一道文化大餐。(陆叶)

星浩资本

泉州打造星光耀广场

去年 12 月 28 日,星浩资本以底价成功竞得福建泉州城东项目地块。据了解,该地块是泉州近三年推出的体量最大的综合体项目用地,也将成为星浩资本打造的第 7 个星光耀广场,这也进一步扩大了星浩资本布局东南沿海核心城市的战略版图。

该地块位于泉州市政府重点打造的城东综合功能示范区核心区位,距市中心丰泽广场仅 2 公里。周边居住配套成熟。随着星光耀广场的进驻开发,将与已入驻的泰禾广场、中骏世纪城等福建省品牌开发商投资项目形成和谐共荣之势。

星浩资本相关高层表示,星浩资本择机进入该城市,希望借助第 7 个星光耀广场落户泉州的契机,迈出企业东南版图战略扩张中重要的一步。(程威霄)

凤凰花苑打造长兴岛“别墅第一居所”

2013 年底,位于长兴岛的凤凰花苑以低价格入市,首批房源一经推出便遭“抢购”。2013 年最后两个月,项目销售额更是突破 4600 万,领跑长兴岛楼市,其中 280 万的别墅成为销售主力。

近年来,上海楼市中低价别墅已如“凤毛麟角”,大批买家被挡在了别墅门外。此次,凤凰花苑推出的低总价生态洋房别墅,价格

最低仅 280 万。加之超大面积附赠,使得不少置业者能够毫不费力的实现别墅梦想。甚至有不少刚需客户也成为了凤凰花苑别墅的购买主力。

据了解,近期新建的长兴岛郊野公园就在凤凰花苑旁,步行即达。加之外围的青草沙水库,共同打造了近 100 平方公里的绿色生态资源。全岛三分之一都被植物所覆盖,

长兴岛空气清新、天空蔚蓝,也有着长寿岛的美誉。

此外,上海长江隧桥的开通,加之规划中的 19 号线及其支线,也使得长兴岛作为“第一居所”成为可能。而事实上,凤凰花苑的客户很大一部分都是来自自贸区周边,除认可社区的品质外,他们看中的也正是凤凰花苑所具备的“第一居所”的属性。(陈骏)

上海买房呼叫中心:4006358880 转 166