推出限时 94 折房源回馈业主

星光域 2013 热销 12 亿元

□地产评论员 程威箐

2013 年上海星光域全年热销 12 亿元,震撼了整个上海房地产市场,以叠墅产品销售冠军的成绩完美收官。据统计,上海 2013 年四季度叠墅类产品总共成交 338 套,其中上海星光域在成交面积上远超第二名 20%,在总销金额上超出第二名 4 倍之多。

为回馈新老客户一年来的支持和厚爱,上海星光域特邀爱乐乐团在售楼处奉上了一场精彩纷呈的交响盛会。1 月 18 日下午,40 组新老业主近 80 人次悉数聚集到星光域售楼处,在现场浓厚的节日气氛下互相交流,其乐融融。

“星光域让业主有归属感”

笔者在现场看到,参加此次活动的来宾集中在 30 到 50 岁,多为私营业主,其中也不乏金融、房地产、公务员等收入较高、较稳定的群体,不少业主还携家中的老人和孩子前来——“新年音乐会让我感受到了星光域的人情味儿,去年几次业主活动我都来了,我感觉星光域就像一个社交圈子,让我们业主都很有归属感,很愿意介绍自己朋友一起过来感受这里的氛围。”已经在星光域购置了别墅产品的宋先生如是说。像宋先生这样带着一家人来的业主不在少数,老人孩子齐聚星光域,共同聆听高雅的交响乐艺术,家庭之乐、邻里之乐、艺术之乐充斥全场,契合了当下都市群体的精神需求。

除此之外,音乐会签到现场,每一位业主都可获得一块朱红色的新春祈福牌,在上面写下 2014 新年梦想,星光域将在未来一年里给予尽量的支持和满足。“这样的活动太棒了,我孙女最近也在学习乐器,对于千与千寻的木管五重奏表演很喜欢,有古典有现代这样才能算是新海派。”业主马老先生笑得合不拢嘴。

星光域将迎来“真如时刻”

新年音乐会现场,新老客户有了交流“买房经”的机会,虽然购买理由各异,除了对于“不惑间,觅从容”的新海派三段式设计情有独钟,真如的三大核心卖点成为项目热销的主要支撑——真如规划、便利交通、商业配套。星光域业主将马上迎来“真如时刻”,随着上海星光耀广场的商业部分也已开工建设,让真如 CBD 发展推进更具保障。

据悉,星光域将在马年推出“四重”特惠好礼,让垂涎星光域的客户迎来绝佳“入手”时机。第一重:特惠房源 94 折惊喜限时供应,折扣力度颇显诚意。第二重:15888 豪华“福袋”相赠,囊括苹果电子产品、空气净化器等高档新年装备。第三重:客户“心愿树”,贴心生日晚宴实现业主居住梦想。第四重:凡是在 1 月份签约的客户,即刻能获得星光域回馈的爱马仕丝巾一份。不少参加新春音乐会的意向客户表示,这样的折扣力度和品质赠礼对自己颇具“吸引力”。

2014 房地产趋势观察系列 商业地产

上海:亚太地区房地产投资热点

世邦魏理仕日前发布研究报告指出,得益于快速的经济增长和作为全球第二大经济体日益凸显的重要地位,中国已逐渐成为全球房地产投资者在亚洲的主要投资目标。其中四个一线城市在商业地产方面表现更为突出。

通过世邦魏理仕对样本城市建模分析显示:一线城市仍是投资热点,其中北京与上海排名分列第一、二位。其中上海在投资风险方面综合得分最高,主要得益于其在市场流动性和年均净吸纳量等指标项上的突出表现。上海写字楼市场的主要挑战来自于未来两年内旺盛的新增供应以及投资回报率偏低的影响。数据显示,上海写字楼市场 4%到 5%的投资回报率较其它国际大都市也相对偏低。

预计 2014 年上海写字楼市场将迎来新一轮的供应高峰。若所有在建项目均能按期交付,则全年新增供应将达到创纪录的 129 万平方米,其中 80%位于浦西。同时,考虑到常见的 3 年租期和 2011 年市场曾经出现的租赁大潮,伴随 2014 年充沛供应的将是活跃的租赁市场;但业主间对于优质租户的争夺将更加激烈,市场整体面临空置率上升、供过于求的局面,这从近期即将交付项目普遍较低的预租率上可见端倪。2014 年虹桥商务区首批项目将会投入使用,为考虑搬出核心区的企业提供了又一个选择。租金方面,在整体走势承压的情况下,区域间分化将会持续,预计浦东表现仍将优于浦西。 (陈程)

企业天地 5 号招租已近 70%

日前,瑞安房地产有限公司宣布旗下太平桥项目核心地块超甲级写字楼企业天地 5 号揭幕。据了解,企业天地二期规划总建筑面积超过 15 万平方米,包括企业天地 3 号和 5 号两幢超甲级写字楼,以及一个融合购物与餐饮的购物中心,其多元的业态组合和现代化的商务配置,成为区域内价值稀缺的商业项目。其写字楼部分也成为淮海路商圈断供十年后唯一的新增供应。新天地商业管理有限公司总经理刘梦洁接受采访表示,目前企业天地 5 号的预租已经接近 70%。

不过,刘梦洁也指出:“2014 年和 2015 年将出现上海写字楼供应的一个峰值。城市副中心、新兴开发区都会出现大量的建筑品质达到甲级写字楼水准的新增供应。未来几年在这一个细分市场里应该是偏向红海。

对于未来竞争激烈的市场环境,刘梦洁认为:“未来甲级写字楼市场可能会出现一些分化的发展。核心商务区的一些品质和服务都比较优质的写字楼,在租金和出租率上应该都能保持较好的数字。但是核心商务区一些楼龄较老、没有积极改造或者说没有提供好管理服务的写字楼,也会面对客户流失,这些客户也许会流入非核心区的一些提供优质硬件、较低租金的写字楼。这肯定是一个此消彼长的过程。

据刘梦洁称,借鉴国外先进的管理模式,目前项目已经整体出售给了中国人寿。以希望快速回笼资金进行后续开发,未来有望从中国人寿方面买回该项目进行自持,这样做也是为了通过资产组合和债务结构对企业做一个现金流管理,在刘梦洁看来,李嘉诚出售上海汇金中心也是进行正常的资产管理组合,并非看空上海的商业地产市场。 (陈程)

新鸿基旗下环贸广场二期启动预租

由港资开发商新鸿基地产打造的上海国金中心,其办公楼部分二期现已几近满租。与此同时,集团另一浦西地标级项目上海环贸广场同样备受市场关注,二期于 2014 年全面启动预租。

上海环贸广场位于淮海中路商圈,总面积逾 28 万平方米,囊括逾 12 万平方米的超甲级双塔办公楼、超大型综合性商场环贸 iapm 和高端住宅公寓环贸汇。环贸 iapm 商场自 2013 年 8 月开始分段试营业。现已投入使用的一期办公楼 One ICC,现已几近满租。凭借先进的设施、完备的商业配套和顶级的物业服务,ICC 办公楼深受跨国综合企业青睐,包括阿迪达斯(中国)嘉吉投资、金杜律师事务所、保乐力加、苹果等国内外一线企业均已入驻。二期办公楼 Two ICC 于 2014 年正式对外预租,目前已吸引诸多国际奢侈品牌与企业洽询。

秉承多年来发展顶级高端办公楼的雄厚实力,上海环贸广场积极采用人性化的创新设计,为客户提供最为舒适的办公环境。大楼率先成为申城首批获得美国绿色委员会颁发节能与环保设计(LEED)前期认证金级证书的办公楼宇。 (陈程)

上海自贸区核心30万平方米商业招商启动

1 月 14 日,首届“自贸区核心 30 万平方米商业招商大会”在空港新城——祝桥镇文化中心会议厅举行。本届大会由祝桥镇招发办与银利置业、置天集团和商业运营公司百熙投资联合举办。现场座无虚席,上海 300 多家知名商家到场。

据了解,此次主推的祝桥核心商业项目,位于祝桥新城核心,直面海天湖公园,地块未来建筑面积接近 4 万平方米,未来将打造成为自贸区地标型建筑。内部规划有开放式商业街区,中高端景观餐饮区,大型卖场等功能。预计未来将服务空港新城接近 50 万人口。商业价值十分令人期待。据了解,销售以及运营公司置天集团未来在上海区域计划运营 300 条社区商业街,并将实体商业街与电商模式有效结合,以打破现在电商与实体商业相互冲击的市场现状。 (王蓓莲)

“马上有房”

绿地芳满庭买房 91 折

马年将至,绿地芳满庭项目趁此机会回馈客户,买房就享 3 万优惠并在此基础上再享 91 折,消息一出迅速成为楼市热点话题,。

总价 90 万左右,买房立减 3 万,还可以享受 91 折,经过计算,购置新房的首付仅需 20 多万,在当下的上海楼市几乎是不寻常的。项目负责人透露,这样的机会可能仅有几天,希望可以让有意向的购房者“马上有房”。

总价不高,房型却足够吸引人,80 平米小三房设计,且每间房间的空间并不局促,足以确保生活的舒适度。另外,在“新规”的约束下,未来 80 平米的户型,最多只能做成小两房,对于成长型家庭而言,现在选择绿地芳满庭无疑是一步到位。

绿地芳满庭虽是远郊项目,但在生活配套上并未打折扣,是市中心相同级别的商业、医疗、教育资源一应俱全,生活无后顾之忧。

据了解,项目附近有复旦大学附属金山医院,优质的医疗资源位健康生活保驾护航,周边中小学教育配套一应俱全,优质生活轻松、便捷。未来周边还将拥有金山万达广场,加上现有的百联、乐购等。 (蔡骏)

长江实业

两大项目套现 30 亿元

长江实业有限公司 2013 年在上海推售的两大项目——普陀大型综合发展项目高·尚领域及嘉定临湖花园住宅项目湖畔天下,销售非常理想,两大明星项目全年销售套现金额高逾 30 亿元人民币,完成全年销售目标。

长江实业地产投资有限公司董事郭子威表示 2013 年上海两大项目大卖,证实长实在上海楼市已稳占一个重要的市场地位,而项目的推广方法亦得到买家及业内人士称赞;他预计明年国内楼市将持续稳步上扬,并展望集团于 2014 年会把销售焦点放于位处嘉定南翔板块的湖畔天下临湖花园住宅项目,最快有机会于 2014 年首季推出新一批临湖高层公寓“菁英汇”应市,预计售价将调升约 5%。 (陈程)