

东外滩1号热销引发思考：

东外滩，下一个滨江热点？



低调亮相受热捧

2011年末,正是上海楼市感受到前所未有的“寒冬”之际,不少新盘都选择延迟开盘的方法来观望愈发萧条的房产市场。

就在这样的市场背景下,东外滩1号犹如黑马破冰而出。据悉,

◎评论

东外滩,正是抄底时机

随着陆家嘴滨江板块、北外滩板块、世博滨江板块及传统意义上的外滩板块的规划开发改造,环环相扣的上海“沿江链”引导人们的目光一路东移,逐渐聚焦到被誉为“航运中心起锚点”的东外滩。事实上,东外滩板块不仅是整个滨江带地区最后一个被开发的外女地,也深受整个滨江

宝山万达广场 重构甲级写字楼价值蓝本

资料显示,2011年第四季度,上海写字楼市场平均租金环比增长2.7%,全年增长17.4%,2012年甲级写字楼租金仍在持续上扬。

自房地产市场宏观调控以来,众多投资者转战商业地产,以写字楼为主的商业市场火爆异常。尤其2011年年末市场出现住宅降价、写字楼价值不断爆发的局面,尤其是写字楼租金不断上涨,成交量逐渐上升,为写字楼投资者和自用者重新树立了信心。

北上海商业中心大放异彩

作为北上海首个大型城市综合体,不仅承担着北上海商业中心的崛起,更将网聚北上海核心优势,成为具有影响力的城市商业地标。目前,宝山万达广场已经带动北上海的商业发展,项目周边正在崛起一批生活配套商业,以及众多企业逐

2011年12月29日,位于东外滩板块的一线滨江住宅——东外滩1号首次开盘,推出约440套75-125平方米的刚需产品,引发买房人的热烈追捧。据项目相关负责人介绍,虽然之前并未大肆宣传,但开盘当日百余套的销量却真实反映出产品的强大号召力。

以江先生为代表的刚需族是东外滩1号项目的主力购房团体,和大多区域客一样,他们为孩子购置婚房。表面上,项目的高性价比和一线滨江视野促使这群客户在目前的市场环境下毅然出手,背后则是抢占滨江蓝筹股的心态使然。“现在政府部门在大力改造,小菜场、棚户区、工厂将一一退出人们的视线,以现在每平方米2.7万的单价而言,未来这里的滨江带住宅价值还有很高的提升空间。”

想象空间巨大

不同于其它新开发的滨江带,东外滩滨江板块保留了一批见证近代工业发展的产业遗产,真实展现了接近半个世纪的历史文化底蕴。据介绍,经过对杨树浦路原上海十七棉厂区的改造,目前位于定海路附近的亚洲规模最大的时尚中

地区整体开发的需求推动;同时,大量的居住人口及日益提升的生活品质需求也是不争的事实。人们逐渐意识到,该区域价值的低估孕育了东外滩巨大的后发潜力。

世博之年,同为杨浦区的新江湾城愈炒愈烈,价格沿着五万标杆扶摇直上;相关部门也大刀阔斧地对东外滩板块的棚户区开始分片动迁,同时,对区域内的大量老式工厂也着力拆迁或改造,意欲改变工业生活区的现状。那时,新江湾城正当

渐集中于此,畅享万达城市综合体带来的巨大便利。

同时,30万平方米超大体量城市综合体,涵盖商业、办公、休闲、购物、餐饮等多种业态于一体,形成强大的商业凝聚力,并且各业态形成优势互补,拉动北上海近150万消费客流。

企业看中“实用价值”

面对市场上众多产品性质单一的办公物业,宝山万达广场商业上盖写字楼得到市场的高度认可。项目负责人介绍说:“普通物业性质单一,而城市综合体涵盖多种业态,自身即可实现工作、生活、休闲娱乐等需求体系,充分凸显出写字楼产品的‘实用价值’。”

据了解,作为万达在上海的第四座“城市综合体”项目,各业态资源互补,人气共享,引爆核聚效应,区域人气迅速攀升,带来巨大商机。据某企业业主介绍:“看了很多写字楼,最终我选择了宝山万达广场。首先因为这里交通便利,其次是配套齐全,最主要的是这里产业集聚,能够为我们企业提供巨大的发展空

地产评论员 马颖之

心——上海国际时尚中心已成功举办上海时装周及国际经典收藏车展等享誉全国的文化盛事;而保留的杨树浦发电厂的高耸烟囱则是该地带标志性建筑,而靠近发电厂的杨树浦煤气厂安装了当时国际上最先进的直立向上继续燃化式煤气炉,这些被保留下来的特色性的产业建筑见证了上海百年市政发展进程,是一座活的近代工业历史博物馆。

“如今地铁12号线已开通。未来东外滩再也不是工业区的代名词,而是集合历史、文化、创意元素的现代生活区。”谈及东外滩的未来发展,项目负责人信心十足。

根据上海市政规划,沿黄浦江边从大连路开始直至复兴岛,15.5公里长的滨江带将建成亲水休闲、文化博览、科技商务等滨江重要景观地区,这是中心城区最大一块尚未集中开发的土地,也是城区黄浦江最长的岸线。同时,已经开通的轨道交通12号线将该板块和位于虹口区的北外滩中央商务区以及市内其他商圈联系在一起,构成一条立体的浦江风景线。加上渔人码头、复兴岛、球创意经济城等项目的完工,未来东外滩的风采将不亚于上海任何一个滨江住区。

炙手可热,利用湿地环境从无到有地创造出一个外环外富人区;就在同一年,东外滩板块的高端住宅滨江晶典的首发正式宣告了东外滩国际战略规划的面世。纵观东外滩板块,交通通达,毗邻黄浦江,生活气氛成熟深厚。与新江湾城房价相比,接近两万的差价令第一批买家对东外滩板块的价值发展潜力深信无比;而与其它滨江带的住宅相比,接近抄底的价格,更是使他们认为买到了滨江板块内的蓝筹股。

间,它的‘实用价值’切切实实为企业带来众多利益。”

企业聚焦写字楼价值蓝本

据悉,宝山万达广场国际甲级写字楼示范区将于近期公开,依托万达繁华大商业,宝山万达写字楼产品依托繁华商业,为企业提供餐饮、娱乐、休闲、商务洽谈、购物等全方位的配套服务,重新架构上海甲级写字楼的价值蓝本,受到自用客和投资者的双重追捧。

笔者现场了解,该项目外观采用现代设计风格玻璃幕墙,简洁稳重,质感强烈,为企业打造高档商务领地;一楼挑高大堂,全石材装修,形成理念领先和功能超前的全新甲级商务空间,彰显企业商务尊贵之感;7部豪华电梯,安全高速,并直接连通地下车库,大大提高企业办公效率;同时,项目配备约1200余地下车位,停车位充足,使企业尊享商务领袖风范。

据悉,宝山万达广场即将推出45-65平方米精英级商务空间和100-1700平方米国际甲级写字楼。

(李志华)

骏丰·嘉峰汇SOHO:拒绝裸婚

63万得婚房送蜜月再赠礼金



自古“有房”便是中国人结婚的一项重要条件,然而眼下动辄几百万的房价,限购限贷的约束和房产税的征收,在新人们心中结下了一个又一个的心结。难道真要裸婚?坐落于南翔核心地段的骏丰·嘉峰汇SOHO公寓就是在这样的大背景下魅力呈现,迅速成为当下最热门的婚房选择之一。

目前总价仅需63万起的嘉峰汇SOHO公寓位于紧邻桃浦板块的银南翔CBD核心位置,已开通的轨交11号线直达该项目,沪嘉

高速连接中环20分钟畅达人民广场。目前在售的63-76平方米的主力户型,设计为“1+1房”的实用空间,12平方米左右的大露台封闭后可作为书房或儿童房使用。而且与其他SOHO同类产品相比,嘉峰汇水、电、煤、讯一应俱全,可满足所有生活必需。此外,项目内还设计有6000平方米带网球场的中央花园和大型一站式购物中心,项目周边南翔老街、甲等医院、重点学校、银行等配套一应俱全。

据了解,由于嘉峰汇属于办公产权,因此不受限购令和贷款套数限制,更不在房产税的征收范围内。据悉,嘉峰汇SOHO公寓将在情人节期间开展献礼活动。2月11日-14日期间下定定的客户,不仅可赠送巴厘岛双人豪华游,新人客户更可凭签约前后一年内的结婚证获赠来自骏丰的万元礼金红包。

(秦志君)

新世界中国 参与“点亮心愿”温暖行动

1月16日上午,“点亮心愿”——2012年冬日阳光青春温暖行动在上海青少年活动中心举行。

在龙年新年来临之际,“点亮心愿”温暖行动的举办旨在帮助身患白血病的儿童、贫困青少年、来沪务工人员子女、孤残病等弱势群体完成心愿。新世界中国地产(上海)出资10万元人民币善款,并组织“新中有爱”志愿者团队积极支持参与本活动,在寒冷的冬日为白血病患者和受助青少年送上温暖。

与会人员向受助青少年儿童送上了图书、书包等学习用品和新年大礼包,并为孤残病青少年送上

了助学金。在场的青少年代表接到如此丰富和充满暖意的“新年礼物”,脸上都洋溢着幸福的笑容。

活动上,新世界发展有限公司执行董事助理王月青代表赞助企业上台为白血病患者及贫困青少年代表送上礼物。他表示:“作为企业公民,我们希望可以借助自身的企业力量,为更多需要帮助的人群送上寒冬里的温暖,让他们过上好年。”

据悉,由新世界员工组成的“新中有爱”义工队也将陆续投入到更多的慈善服务项目中,捐赠爱心,分享幸福,让暖流升温。

(王嘉辰)

◎海南楼市观察

华润·石梅湾九里：悄悄卖了5.8亿元

全国楼市僵僵休战之际,海南楼市却又逢春。今年初,华润·石梅湾九里以开盘当天5.8亿元的销售额为2012年的海南楼市开了个好头。项目在售230平方米半山别墅,125、155平方米独院别墅和85-169平方米精装海景公寓。

石梅湾拥有“山、海、林、溪、岛”五重原生生态资源,稀缺价值无出其右。但除此,华润·石梅湾九里缘何热销?

只卖十年前的价格

超高性价比是带来销售的重要原因。华润·石梅湾九里相关负责人告诉笔者,华润早在十年前就已经拿下了石梅湾区的开发宗地,当前的价格是以十年前的地价为制定标准,价格优势明显。

此外,“送的面积比买的多”,这也是受到置业者追捧的关键所在。别墅产品赠送的面积甚至是购买面积的一倍多,比如155平方米的别墅,使用面积达到约470平方

米,而230平方米的别墅,使用面积更是达到780平方米。

没有配套,不卖房子

华润自拿地伊始并没有急着建房子,而是投入30亿元,花费10年的时间平整土地、通水通电通气、建造后期配套。

如今,石梅湾度假区在一天天地“成长”:斥资8亿建成的艾美度假酒店已运营近两年时间,接待了俄罗斯总统梅德韦杰夫、姚明、冯小刚、王朔等政界、文体界的重量级明星;2亿元购置的3艘游艇,今年10月就将引入;体育公园、大型商业综合体、及艾美酒店、威斯汀酒店等高端度假配套等都在大力兴建中;华润万家超市、行云流水海鲜坊、加井咖啡、加井岛垂钓、潜水等都已营业。

华润·石梅湾九里“无忧全度假”的设想正一天天地兑现,这也是华润集团“品质为生活而改变”的理念的最佳佐证。

(周东)