

一亿元洽购 805 平方米豪宅

济南路八号有望创造今年销售纪录

新天地的豪宅需求持续旺盛，有买家正协商以 1 亿人民币购买 805 平方米的济南路八号豪华住宅，这将是今年上海豪宅市场的销售新纪录。鉴于销量高于预期，济南路八号发展商决定提前建筑工程于本月动工，设有 308 个单位的三十一层双子塔将于 2008 年底完工。

著名物业顾问及管理公司世邦魏理仕的市场统计数据 displays，近年来，上海著名豪宅地段新天地的价格已上升了三倍，由 2002 年每平方米售价 1.7 万元人民币升至每平方米售价 7 万元人民币。

上海世邦魏理仕住宅项目营销部负责人陈炜表示：“最近济南路八号销售相当成功，充分显示出香港及各地投资者对供应有限的豪宅区如新天地及浦东陆家嘴地段需求强劲。新天地豪宅现在租金水平为每平方米月租 25 美元至 35 美元。随着高级酒店如 Jumeirah 和港丽酒店在上海新天地相继开幕，我们预计当济南路八号完工后，租金会上涨至每平方米月租 45 美元。”

济南路八号由上海公寓(毛里求斯)有限公司持有，为设计独特的双子塔建筑，住户可享受大量五星级服务，包括：家务管理、上门服务、水疗和健身会所、专人泊车、由专业司机驾驶劳斯莱斯接送及私人管家服务。自今年 4 月推出以来，售价较高的单位需求最大，每平方米售价为 1 万美元，单位售价由 75 万美元至 1300 万美元，一名香港投资者购入两个空中花园别墅式单位，合共 7500 万人民币。

陈炜表示：“我们察觉到大部分买家 (70%) 来自中国内地及香港，其余来自欧洲、美国及回流上海的华侨。其中，接近三分之一单位的买家为香港投资者。” (韩冬)

华旭国际广场未被整体收购

日前有媒体报道，“韩国基金 11 亿买华旭国际广场”。近日，华旭国际广场的投资方之一上海聚恒企业发展有限责任公司总经理黄建对该报道做出澄清，称该项目并未被任何基金整体收购。

据黄建介绍，该项目位于西藏路九江路口，毗邻来福士广场，是中心区新推出的写字楼。项目总面积 29154 平方米，其中 1 至 4 层裙楼为商业用房，5 至 20 层为甲级写字楼，写字楼标准层面积约 1320 平方米。目前，该项目写字楼的出租签约率已超过 60%，1 至 4 层商铺已租赁一空，预计该项目将在今年 8 月初正式交付使用。(王海霞)

中海地产 “海纳计划”挺进华东

7 月 7 日，中海地产“海纳计划”华东区集中招聘日活动在上海展览中心隆重展开。此次集中招聘日是继 5 月深圳集中招聘日后的又一人力资源策略性举措。

中海地产“海纳计划”是一项规模化、系统性、可持续性的人力资源管理子品牌规划，是针对行业中高级拔尖技术人才的大规模公司品牌传播和高效人才吸纳系统。与此同时，中海地产在内地每新开一间地区公司，都将在当地启动海纳计划。

此次华东区集中招聘日分电子签到、简历筛选及初试、复试及高层面试三个阶段。由地产总部牵头，各地区公司人力资源以及有用人需求的专业部门领导、同事共同组成面试官团队，集中面试筛选，建立共享人才库。(刘健)

2007 年中报告·地产大佬看大势之三



周忻

发表于

7 月 5 日本报



张玉良

发表于

7 月 10 日本报



刘爱明



.....

稳定市场环境 利于企业创新

作为立志于成为上海市场持续领跑者的品牌企业，万科将 2007 年的上海市场看成重要的关键年。上半年，市场供求量趋于稳定，消费信心已经重新建立，上海走入了新一轮的良性而平稳的发展阶段。在市场高速增长的时候，任何开发商都享有高成功率；在市场低迷的时候，任何品牌开发商都不敢过于创新，只有现在这种尝过高涨、经过徘徊的稳定环境才是良好的发展机遇。因为客户开始明确自己的实际需求，市场容量足够抵御创新风险，行业的边界、标准和门槛逐步确立，万科的品牌、实力才凸现出优势，并且能够无干扰地进行创新战略。

可以说，万科的战略是基于品牌之下的战略，一切的创新、变革都是对于品牌建设的添砖加瓦。比如市场对于万科的品牌认识是“物业好、设计好、文化好”，而万科今年开始市场化推进的 PC 战略将让万科的“住宅质量好”，它比“全面家居解决方案”更关心整体基础质量的改进，它比



上海万科 房地产集团 董事长、 总经理 刘爱明

“磐石行动”更宏观地颠覆制造工艺和流程，而不是简单的节点质量控制。

什么是 PC?PC 是以提升产品品质性能，提升生产效能，提升客户价值为目标，通过研究客户需求，产品定型，进而工厂预制、现场装配的生产方式。世界上只有两种产品是客户满意的，一种是完全的手工定制，另外一种就是工厂化生

产。完全的手工定制，可以精准的满足客户的需求，但世界上只有极少数人可以享受到这种服务；而万科就是要通过工厂化生产，让更多的人享受到优质建筑生活带来的愉悦心情！随着 2009 年 80% 的新开工公寓住宅实现 PC 技术的战略部署，PC 技术将成为万科品牌的核心竞争力。

万科作为行业领跑者其实一直在变，并从前瞻性的、与政策相匹配的变革中享受到了收获。比如，以设计师命名的“兰田一号”就是根据 90 / 70 政策前瞻研发的成熟住宅产品，90 平方米的三房，85% 的得房率，户型设计可覆盖全生命周期，是可以复制的经典户型。比如基于城市发展理论的“品类体系”，通过梳理土地、客户、产品三者的交叉关系，确定了“金色系列”、“城花系列”、“四季系列”及高档住宅四大品类，为不同层次的客户提供标准化的产品，以满足主流的居住需求。

万科相信：在上海，我们将大有可为！

2007 上海蓝筹盛典隆重启幕

据悉，由新浪上海房产、新浪财经联合主办的 2007 上海蓝筹盛典活动于 7 月 10 日隆重启幕。参与本次活动的购房者将进入“蓝筹时间”，即每 1 天相当于未来 1 个月。游戏将会以“公告”、“消息”的方式，根据销售情况、规划配套、市场变化、政策影响等对楼盘发布“利好”、“利空”，由此导致物业价值变化，虚拟楼盘未来几年的情况。游戏截止时持有物业增值最高的几位参与者，将有幸获得家居大

礼。此外，主办方每周将抽取幸运玩家，奖励包括博洛尼沙发在内的家居大礼包。

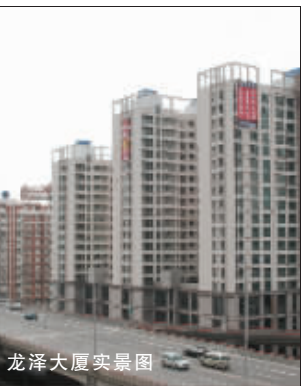
参与者可登陆新浪上海房产，通过注册获得 500 万虚拟购房基金，用来购置自己喜爱的物业。活动为期 6 周，将于“蓝筹时间”2010 年 12 月结束。在此期间，参与者可以根据楼盘的价值走势对自己的资产进行有效配置，以获得最大增值额。活动负责人向笔者透露，在所有楼盘中，推荐的蓝筹楼盘具有

较高的内在价值，参与者可以多留心此类楼盘的表现。

为鼓励广大购房者积极参与，主办方特别推出神秘家居大礼包，奖励前 50 名注册参与者。

本次蓝筹盛典得到了金盛家居、博洛尼、ABB、汉高、ICI 等商家的大力支持。新民晚报、东方早报、文汇报、第一财经·第一地产等强势媒体将对本次活动进行跟踪报道。详情登陆：http://sh.house.sina.com.cn/ (赵甜甜)

三大优势带旺龙泽大厦



近年来，在市政定位的强力推动下，浦江两岸的产业结构调整为

杨浦区带来了千载难逢的发展机会。杨浦在实现产业结构的转型后，将成为未来上海内环内最具升值潜力的区域之一。龙泽大厦以其品质高、得房率高、价格低、物业费低、停车费低等利好，在内环内引发了新一轮的购买热潮。

龙泽大厦紧邻内环线，坐拥北外滩和东外滩良好的产业规划，具有知识杨浦中央区无可比拟的地段优势和交通优势。杨浦大桥飞跃东西，立体化交通网络轻松对接浦江两岸两大 CBD 区域；内环线和中环线的建成通车，20 多条公交线路、地铁 4 号线、8 号线（在建中）、10 号线（在建中），多元化交通网络可期成为城市副中心的又

一创新、创业型企业的集散地和成长平台。

龙泽大厦的超大价值潜力不言而喻，物业管理费 3 元 / 平方米 / 月，停车位充足且地面停车 200 元 / 月，地下车库停车 400 元 / 月，为入驻办公的企业大大降低了商务成本。

龙泽大厦主力户型从 60—126 平方米，满足了中小企业主不同的办公需求。此外，9580 元 / 平方米的起价和 10800 元 / 平方米的均价也进一步降低了客户的商务成本。龙泽大厦作为区域内知识经济圈的创意、创业型写字楼的代表，以期成为创意型、智慧型企业的集散地。(胡黎 李书林)

地产速递

馨园：南外滩便利生活圈

随着 2010 年日趋临近，南外滩开发建设工程正如火如荼地展开着。笔者最近走访了十一五建设重点区域之一的南外滩董家渡地区，看到各项市政建设工程已初现端倪，可以想象这片区域未来的便利生活。

南外滩地区一直被视为上海文化的起源地，作为老牌的上海市中心，其百年积淀的历史文化底蕴是任何地区都不可复制的。众所周知，地段价值、历史价值、人文价值是该区域内楼盘永远挥之不去的光环。正因为如此，“如今许多购房客户，主要看中地区的人文价值，还有升值潜力，却很少有人关注到，其实住在市中心，生活便利是最大的优势。”位于陆家浜路南仓街的长峰馨园的一位销售负责人如是说。

笔者走访了长峰馨园及其周边区域后发现，一个以长峰馨园为圆心的都市生活圈已然成形。抛开第九人民医院、大同中学、市八中学这些老牌配套设施以外，南京路商业贸易区、豫园商业旅游区、外滩金融贸易区、新天地等皆在其内。

借力南外滩新一轮旧区改造，规划中的轨道交通 4 号线、9 号线都将从该区域通过。根据《黄浦江两岸地区规划》这里还将建设一个十六铺滨水娱乐中心。(许寒斌)

皇都花园 2 期样板房将开放

近日，位于闵行七宝板块的皇都花园传来消息，项目 2 期十栋极简风格的大户型高层住宅即将面世，公寓样板房也将于近期推出。同时，皇都花园还携手热带风暴，邀请世界顶尖电音教父为喜欢极简艺术极简生活的城市精英阶层们呈现一场大型室外 PARTY 电音盛宴。

皇都花园位于闵行区七宝镇，1 期一经推出，便凭借其极简风格和国际前瞻性的产品设计在整个上海滩引起轰动，吸引了来自十几个国家和地区的人士落户于此。

目前，一个自由风格的国际化社区已然初步形成，周边配套设施一应俱全。小区周边有地铁一号线、地铁九号线（建设中）及多条公交线路，通过外环快速进入市区。(胡黎)

乌镇第一坊商业街 休闲娱乐部分发售

据了解，乌镇第一坊商业街招商工作正在顺利进行当中。日前，商业街娱乐休闲类的 A 栋产品开始正式发售 3 层 KTV 的部分。

娱乐休闲服务项目在乌镇当地属于未开发的空白项目，而乌镇第一坊商业街休闲娱乐产品的出现，及时填补了当地的空白，为乌镇旅游带来了新的休闲活动，同时也为乌镇第一坊商业街提供了全面发展的契机。同时 19 万到 25 万元的单铺价格也让许多投资者争相踊跃。(周佳洁)

看房公告：

本报上海地产部特组织“乌镇第一坊商业街”看房活动。
集合地点：威海路 755 号文新大楼停车场
发车时间：预 7 月 21 日（下周六）上午 9:00
活动要求：须交纳班车费用人均 100 元；另敬请携带订金至少 1 万元。
报名热线：52921605 -8166（上午 9:00—晚 20:00）

倚林佳园看房公告

倚林佳园位于昆山千年古镇锦溪，为纯别墅（双拼+联体）社区，距上海青浦区仅 2 公里，交通便捷。社区内拥有 300 亩人工内湖，与太湖水系相通，且各项配套设施齐全，现只需 90 万元 / 套起便可享有，性价比极高。该项目一期样板街区开放，并在上海已开设售楼处。(钟华)