

见证鲲鹏之变

“新余山国际住区”八评②

靠山吃山? 开发余山? 建设余山? 余山,醒了!

2011,余山再一次跃入上海眼帘。

3月阳春,内环高架边一块硕大的户外牌,树起了金地余山天境的广告。这块大牌上,并没有像传统的地产广告一样,用华丽的语言来广而告之所谓的产品卖点,而是书写着一行大字“见证,余山鲲鹏之变”。国际住区无声!但似在呐喊!简洁!但有力。

2011彷徨之年,然而新政的影响,注定无法阻挡余山的再次崛起:金地、龙湖、万科、招商、合生、凯迪、卓越等大牌开发商丝毫没有停下前进脚步,反而蓄势待发,精研作品,角逐余山。

是不谋而合也好,是英雄所见略同也好,大牌企业几乎同时意识到余山居住的微妙变化,在余山谋划着一场期待已久的变局。

新余山国际住区,跃出纸面。

本报地产评论员 陶甲骥

“资源时代”:无序坐标下的别墅开发

百年上海,一座余山。

“国家级风景区”、“上海最早进行别墅开发的土地”、“第一代富人区”,余山曾被打上了各种荣耀标签。

海拔不足100米,严格的来说余山并非名山大川,然而它生在了上海,同时也是这座城市唯一的自然山体。

1992年,余山脚下第一个高档别墅开发项目“皇家花园”,揭开了余山的别墅时代。

上世纪90年代,在当时还缺

宝贵的山水资源,在经济发展的最初几年,就被敏感的商人发现,成为上海人“别墅梦”开始的地方。

乏统一规划的余山,一批现在看来难免缺憾的别墅进入市场。散兵游勇的开发模式,眼花缭乱的建筑风格,却让之前只在电视和电影中别

墅居住,出现在了上海。在那个别墅匮乏的年代,满足了市场的需求。

此时的余山,也许是开发,但绝非建设,直白地说,那是向自然攫取资源的开山行动。余山的“皇家花园”,也终在2000年被全部推到重建,湮没在余山的发展史中。

但这些无序坐标下的别墅开发,却标志着上海地产开始了对豪宅的探索,也奠定了余山在上海的居住地位。

“大开发时代”,跨越余山15年

1996年,市政府批准了余山国家旅游度假区的总体发展规划,余山开发正式驶入快车道。此后的十年,被媒体评述为余山的“黄金十年”。余山居住,也走入大开发大跨越的阶段。

有了政府规划为后盾,余山的土地价值得到了彻底的爆发,楼板价从早期的千元/平方米,飙升到如今的近3万元的余山地王,15年间,余山土地的价格翻了整整几十倍。

2002年,因为上海紫园推出了新一批别墅,超过一个亿的价

以山水资源为背景,余山顶级别墅社区的开发,为它注入了新的价值,圈层和身份的标签开始在余山显现。

格彻底震惊了市场。此后数年间,世茂余山庄园、月湖山庄等顶级别墅紧随其后,不断挑战余山价值的天花板。

余山黄金十年的突变,与城市经济的发展密不可分。伴随着上海当代财富圈崛起,余山以其特殊的地位见证了新富阶层对待财富和居住的态度。与“贵”、“豪华”、“奢侈”划上等号的余山别墅,成为这个年代余山居住的标准模式。

然而尚未成熟的财富消费心态,也为余山居住买下了新的隐患,在此后很长的一段,余山别墅走入了“有人买、没入住”的尴尬局面。

“新余山时代”,价值实现的另一种模式

消费者和产品开发者,同时开始的意识觉醒,把余山开发推向了一个新的高度。

发企业新的期盼。

在新余山国际住区的体系中,尊重人的价值被放在了首要位置,无论是休闲娱乐、生活消费、居住置业,居于余山,首先是应当是享受财富,享受居住的过程,而不是单纯的天价豪宅。新余山面临的是从居住环境、服务体系、到商业消费、商务出行的系统的价值改善。

此时,余山真正迎来了一批建设者,以高品质的产品、全新的居住方式、大规模的环境建设为余山

做加法。其中,最引人关注的就是金地集团即将推出的金地余山天境,领风气之先的提出用享受型豪宅装点余山。他们的理念是以超越常规的享受体验为脚本,以居住中每一个细节为场景,把传统的房产开发看作是一出剧目去编排。而其申请专利的平墅产品,更是引发专业人士大量的关注和讨论,平墅居住和别墅居住的优与劣?是否能成为未来顶级居住形态的一种选择?平墅是不是比独栋更适合余山?

不管怎样,以金地、华润、龙湖、招商等为代表的开发商们,已经敏锐地发现“新余山居住时代”,在地产开发的过程,试图探索新的模式以完成新余山居住的价值实现。

可以预见,未来,以“享受居住”为核心理念的新余山,将会迎来一个更加美好的黄金十年。

投资者推动商业地产持续飘红

“万达模式”申城再发力



投资者青睐“成熟商业”、“成功模式”

在商业地产取代住宅市场成为房产投资市场主流的同时,商业地产的投资风险也在逐步显露,其中最重要的一点就是商业地产的专业性。

相比较而言,个人和企业投资者更倾向于投资成功的商业地产品牌和成熟的商业地产项目,“在开发商品牌的选择上,我首选的是万达或者宝龙这样成熟的商业地产品牌,我购买江桥万达广场的SOHO产品是因为万达的订单模式在全国50多个城市被证明是成功模式,”孙小姐是典型的“宅转商”投资者,她的原则是“做熟不做生”,即使转型投资商业地产也更倾向于成功的商业地产模式和成熟的商业地产品牌。

江桥万达领跑沪上写字楼市场成交量

从上海写字楼市场今年一季度的成交来看,位于大虹桥核心位置的江桥万达广场成交量居前,LOFT产品300余套一月份开盘后迅速销售一空,产权写字楼——万达财富中心开盘至今短短20余天已成交过百套,400余套的销售业绩再度证明该项目在大虹桥区域商办市场无可争议的领跑地位。万达财富中心单价14800元/m²起,月供仅需7900元,很多企业从租赁办公楼转

为持有万达财富中心,既可节约企业办公开支,又可实现企业资产的增值,这些企业购买者的加入,使得江桥万达广场区别于上海市区高价写字楼,得以领导沪上写字楼市场成交的关键,同样的情况也发生在江桥LOFT办公产品中,今年1月份江桥万达LOFT的公开就吸引了很多贸易、物流、航空配套企业的购买。

据了解在今年6月中旬,还有不到80天的时间,江桥万达广场就将正式营业,大虹桥地区和江桥地区也将迎来首个超大型的城市商业中心。

宝山万达未来十年财富通行证

宝山万达广场总建筑面积约30万平方米,地处一号线,北中环绝佳位置,物业类型丰富,涵盖商业广场、产权旺铺、高级写字楼及小户型商办等丰富业态,特别是近期即将推出的约100~200平方米万达产权旺铺、40~60平方米小户型办公及100~180平方米纯商务写字楼,满足多种需求。

宝山万达广场计划1年后即将开业,北上海将以其为核心商业点出发逐步辐射周边区域,与大宁国际商城、五角场商圈遥相呼应,形成黄金商业金三角,让1号线北中环的成熟地段,城市和土地价值再度得以提升和释放。可以预见,1年之后,由其带动的商圈联动更是将为该区域的生活品质大幅度升级,北上海商业价值及万达商业财富效应将被再度刷新。

(陈夏)

太仓景瑞·荣御蓝湾“抢滩”大上海

与上海宝山、嘉定接壤的太仓,作为距离上海最近的城市,受益于限购令不涉及的城区及通胀下购房热钱流向二三线城市的利好形势。以景瑞地产为代表的地产集团纷纷抢滩太仓。从太仓市区驱车,经朝阳路G15高速入口,至上海人民广场,大约在40分钟左右。而如果想换乘11号线轨道交通的话,太仓市政府特别规划了沪太快线,从沪太快线朝阳路站至11号线嘉定北站,车程也仅需15分钟左右。

景瑞·荣御蓝湾08年至今的涨幅达700元/平方米,成为太仓市

最具增值潜力的高端楼盘。再加上景瑞·荣御蓝湾整个社区营造地中海式的特色景观、拥有12500平方米的人工湖泊,缔造普罗旺斯式的自然休闲居住环境。整体社区的产品、服务综合提升,市政府配套的逐步兑现,2次升值近在眼前。

据悉,景瑞·荣御蓝湾二期高层样板段即将公开,79至175平方米经典户型满足不同需求客户。4月8日至10日,景瑞·荣御蓝湾将亮相上海东亚展览中心敬请莅临品鉴。

(陈孜孜)

LuxProperty 2011臻品展圆满落幕

第六届LuxProperty臻品物业(春)私人品鉴会于2011年3月25~27日在上海展览中心举行,这是一个专为中国层峰人士量身定制的私人展览。LuxProperty限量甄选当季最新的40席顶级物业、艺术藏品、奢华珠宝、私人度假、奢侈品,在3500平米的上海展览中心静心、自在、舒适的氛围中,为嘉宾提供关乎财富人士品质生活的最新资讯。虽然面临住宅限购,但是仍然有预计2500位以上的VIP贵宾前来参观,其中包括从浙江、山西等地远

(程宁)