

思变转型,新一轮发展立足上海 本土房企“走出去,再回归”

在充分竞争的市场中,借力上海本地资源优势兴起的本土房企发展空间受到严重挤压。相关数据显示,上海房地产市场曾经有过 1000 多家本土房地产开发企业,而目前仅存数十家。在重压下,众多上海房企开始了艰苦的调整、转型之路。

2012 年,房地产行业面临着新一轮的变革。12 月 6 日,一场主题为“魅力上海,本土崛起”的上海本土房产企业现状及发展研讨会在大虹桥板块的农房·西郊半岛举行。来自城投集团、绿地集团、上实集团、上海恒大集团、大华集团、绿洲控股等十余家上海本土房产企业代表参加了本次研讨会。

中国房产信息集团研究中心总经理陈啸天在会上表示,如今,中国房地产行业已经进入发展的

新十年,上海本土房企需重新思考发展路径以应对新的变化。

易居中国克尔瑞信息技术有限公司副总裁于丹丹则认为,经过 20 多年来的发展,上海本土企业尤其是房协 50 强企业已经进行了充分的结构性调整,“走出去,再回归”,自身素质也有了极大的提升。

其中,20 多年来,农工商房产这家国企背景的本土企业通过提升市场敏锐度、有效整合资源等手段摸索出具有“农工商房产”自身特色的运营模式。

早在十多年前,农工商房产就已经确立了“立足上海、面向长三角、辐射全国”的发展战略。目前,开发足迹已遍及江苏、浙江、安徽、广西、河南、山东、湖南等地。2010 年起,当一些房企还在二三线城市拓展布局之时,已实现

全国发展战略的农工商房产却反其道而行,在上海本土大规模储备土地。正如农工商房产总裁张智刚所言,在土地的选择上,农工商房产始终以紧贴城市发展重点板块作为拿地准则,这些上海新一轮经济发展的重点区域也是农工商房产未来几年的利润增长点。

2013 年,农工商房产将迎来 25 周年庆,其快速布局上海市场也为明年的“爆发期”做了最好的前期铺垫。明年的“百亿俱乐部”或将出现农工商房产的身影。

与会诸多业内人士也纷纷表示,农工商的转型之路有颇多借鉴之处。同济房产参会人士就表示,回归上海在目前市场状况下显得尤为重要。而无论是农工商房产的“爆发”还是城投集团明年的推盘,更多上海本土房企也将迎来一轮新的发展期。(冯燕)

银河湾花园 耀世王座 12 月震撼献市

上海买房呼叫中心:400-635-8880转998

申亚花满庭复式公寓荣登明星产品

近年来,人们对健康宜居的话题越来越关心。因此,生态地域正备受关注,其极强的稀缺性和价值感成为市场“香饽饽”,申亚花满庭就是其中的典型。

日前,申亚花满庭首批房源已圆满交房,颇受好评的 140 平方米复式公寓荣登板块明星产品。12 月以来加推花园洋房,每户附送整层地下室和花园,约 200 平方米、单价约 8000 元

/ 平方米的房源深受客户追捧。

另外,申亚花满庭别墅总价 365 万元,赠送面积高达 260 平方米,用公寓价格买别墅产品,这对于具有改善需求的购房者吸引力很大,附送多样面积。同时,项目周边利好不断,林海公路紧密连接陆家嘴之后,轨交 8 号线延伸段以及虹梅南路隧道都有望于 2013 年建成,方便业主出行。(欧阳禹平)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转999

中鹰黑森林设立德国品牌家具旗舰店

上周六, DAUPHIN/home 上海旗舰店开业典礼于中鹰黑森林售楼处盛大举行并在此设立了中国的首个展厅。

据了解,在 2 年前的科隆家具展上,中鹰黑森林茵永祥董事长就被德国 dauphin group 家具的简洁,精致,大气的设计所吸引,从此结下了不解之缘,并逐步在中鹰集

团中引进该品牌。

另外, Dauphin home 科技、环保、高质量的设计哲学与中鹰黑森林一生只搬一次家建筑理念不谋而合。众所周知,中鹰集团打造科技地产 8 年,中鹰黑森林项目更以“森林生态、德国品质、科技健康”著称上海,产品已得到市场普遍认可,立意引领高端住宅潮流。(王敏)

海南一线海景别墅香水君澜亮相上海

12 月 5 日,距离海南国际旅游岛先行试验区 15 分钟车程的海南独栋墅王——香水君澜别墅在上海举行了启动盛典。

作为高端旅游地产的代表作品,香水君澜别墅地处海南香水湾,此次携“水岸别墅”、“山语别墅”、“海苑别墅”三大产品系,共 207 栋

纯独栋别墅亮相上海。该项目总占地面积 500 亩,容积率仅 0.2。

据了解,香水君澜的开发商浙江君澜酒店集团,以其雄厚实力,先造酒店,再造别墅。香水湾君澜度假酒店于 2010 年 10 月开始营业,是目前香水湾唯一一家五星级服务标准的酒店运营商。(王敏)

领秀常德:内环内精装抄底团购最后召集

今年以来,开发商的“以价换量”引发楼市刚性需求的持续释放,小户型、低总价的市中心稀缺产品,让部分购房者从置业“外迁”转变到市中心的“回归”。

位于长寿路、常德路口的山水人家·上青佳园三期收官之作——领秀常德,自今年 10 月开盘以来,吸引了沪上向往市中心便捷、繁华生活的刚需和改善型置业客户的追捧。首批推出的 30 套精装户型特惠房源当天就告售罄。12 月,领

秀常德以均价 39000 元 / 平方米再次推出内环内抄底精装团购房源,售楼现场更有三重礼赠送。

领秀常德以 60-71 平方米一房为主,86-116 平方米两房为辅。项目礼聘法国设计师机构“法国关”倾心设计,以城市精英品味生活为规划蓝本,将空间舒适感与情调感有机结合。精选国际高端家装品牌,定制海派时尚生活哲学和人居艺术,献给珍视生活品质的白领精英人士。(陆晓松)



研读土地价值,雅戈尔“落子”长风;碧云、联洋、新江湾城之后又一高端国际社区诞生

长风高端住区价值无可争议

造价成本不低于 4 万元/平方米？
长风成为名符其实的豪宅聚集区

根据土地市场的数据显示,2009 年 9 月,中海地产夺得的长风 6B7C 两幅地块,楼板价超 2.2 万元 / 平方米,总价更超 70 亿元;一年以后,雅戈尔置业夺得的长风 8 号东地块,楼板价近 2.6 万元 / 平方米,成为长风地王群中“单价最高”的地块。

在业内人士看来,这样的楼板价已堪称“天价”!资深媒体人陆先生称:“以 2 万多元 / 平方米的土地成本,再算上建安、税费、营销、精装成本,产品的造价成本起码要超过 4 万元 / 平方米!”事实上,我们可以看到自 2009 年长风所拍出的所有住宅用地楼板价均高于 2 万元 / 平方米,很大程度上保证了长风豪宅的品质性、纯粹性和规模性。

同时长风板块总 290 万方的开发规模中仅规划了 70 万方的绿色住宅,而生态商务区内 6 0 %以上的绿化率以及独一无二的生活设施大配套概念,又令长风豪宅拥有了无可比拟的私密性。

这意味着,未来的长风新品住宅单价将不会低于 4 万元 / 平方米,而长风也将凭借高门槛的圈层实力成为名副其实的豪宅聚焦区!

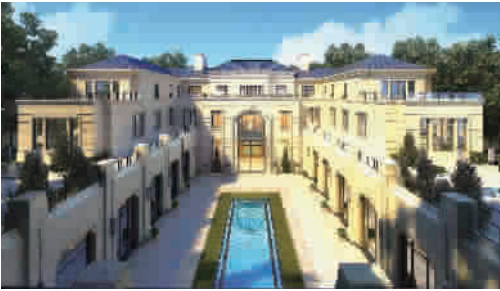
板块价值充满潜力
长风成功吸引高端购房者

今年上半年,长风 8 号西侧的中海紫御豪庭项目的率先“破冰”引发上海高端市场的热烈反馈。在业内,中海地产素以严苛的成本管理能力著称,项目首发的大平层产品每套总价仍高达千万级。尽管如此,项目仍然受到市场的热烈追捧,成为年度高端市场最炙手可热的红盘之一。

“在中海紫御豪庭之前,人们可能还不确定长风住区对于高端市场的吸引力,但项目的火热销售令大家意识到,其实长风板块的价值潜力早已为高端购房者所认可!”有业内人士指出。2012 年 5 月,中海紫御豪庭以 38135 元 / 平方

上周,雅戈尔置业的上海封面作品——长风 8 号初次见诸报端,随即引发市场的强烈关注。雅戈尔置业在业内有着“豪宅创造专家”的美誉,此次长风 8 号项目的即将面市也将业内外目光聚焦到了其所在板块——长风生态商务区!

雅戈尔置业在上海的首次亮相将获得怎样的反馈?长风 8 号将为长风生态商务区带来怎样的革新?未来的长风生态商务区又将焕发怎样的全新风貌?



米的单价成交 199 套新房源,11 月份则以最高单价 48600 元 / 平方米成交了 22 套楼王房源。最新的消息表明,雅戈尔长风 8 号也即将于 12 月亮相其样板区段,业内估计其开盘价将不会低于 46000 元 / 平方米。“长风板块作为市中心不可多得的一块可供整体开发的处女地,随着其豪宅产品的逐一推出,正逐渐被市场重新定位。”

长风板块既属市中心地段又享大虹桥辐射利好,凭借着其得天独厚的地理位置和优越的规划,长风现代生态商务区将会成为苏州河边一个大型的商务办公聚集区。值得强调的是,长风商务区在规划时就被要求建筑沿河退后 80-120 米,规划公共绿地 50 公顷,新建和原有的绿地达 2000 多亩,总体绿化率超过 60%,综合容积率仅为 1.5,这

在市中心区域内极为罕见。这意味着,长风板块的居住价值充满潜力。

“3-4 年内长风住区将焕发新貌”
不可估量的高端居住价值

根据规划,长风现代生态商务区的范围东起长风公园和华东师范大学,南临苏州河,北靠金沙江路。西至真北路中环线。整个区域实际规划开发面积 220.9 公顷,沿河岸线长约 2.7 公里。规划建设总建筑面积达 150 万平方米的中高档商务办公群,包含办公楼、商业、娱乐、高星级酒店、住宅等多种业态。届时将会成为中国国内外知名企业的总部、分公司所在地。目前,区域内正在建设中的有国际采购中心、苏宁环球、北岸长风、旭辉世纪广场等多功能商务群。

这个上海唯一一个以生态为主题的现代服务经济区,因有着高起点的规划设计理念和开发力度,吸引着众多知名企业的进入。由于政策规划的超前、发展潜力的可期,这里也成为实力开发商巨资云集的区域,高楼林立,一股新豪宅势力悄然形成。

长风 8 号项目正位于长风板块的核心正位!对业主而言,黄金地段代表了未来的生活高度。项目所在的长风板块既属于市中心,又属于大古北,占据上海唯一的 2000 亩城市绿肺——长风公园,又临近传承历史与文化底蕴的百年苏州河,已达到真正意义上的国际生态住区的功能。项目位置紧靠中环,邻近轨交 13 号线真北路站(在建中),同时轨交 15 号线大渡河路站及云岭东路站也在积极推进中;在教育方面,一路之隔的华师大四附中(九年一贯制)已开工建设,计划 2014 年开学,医疗方面有儿童医院、上海市妇幼保健中心等。此外,长风商务区特有的高端配套也将丰富业主的生活,如亚太万豪酒店、米高梅世界娱乐中心、长风公园、游艇码头、国际会展中心等。

随着近期长风生态商务区各重点商务和住宅项目的投入建设,在可预期的 3-4 年内,长风生态商务区将日趋成熟,版块规划日趋完善,可以说长风将成为上海未来最具潜力的豪宅重地之一。长风的高端居住价值不可估量!