

曼哈顿现象

原理:旺盛的需求和稀缺的供应是最不平衡的供求关系

买房启示:中心城区的房价一定最有保值能力

曼哈顿故事:福布斯早前发布调查报告显示,纽约市曼哈顿上东城郊区房屋中位价达 650 万美元,最高者更达到 4000 万美元,成为全美房价最贵的街区。

楼市解析:上海城市环线间房价直逼 6:4:2 格局显示出了上海中心城区的房产价值。与曼哈顿的情况类似:由于巨大的城市引力,上海中心城区的物业始终供小于求。

“稀缺”成就楼盘价值

几年前,美国陷入了次级债经济危机之中,房地产行业深受其害,然而纽约的房价却依旧坚挺,曼哈顿区域的房价还有小幅的上升。其原因并不难理解,在“寸土寸金”的曼哈顿,可供新盘开发的土地少之又少,而极致的稀缺,造成曼哈顿房价的不跌反涨。

在大洋彼岸的上海,中心城区楼市的现状与曼哈顿尤为相似。楼市“去投资化”虽然并没有对上海房价产生过大的撼动,但近年来连涨不止的势头似乎也慢慢得到了控制。不过,市中心区域的房价却依旧坚挺。中心城区的“天价房”屡见不鲜。传统高端板块的供应量较为稀少,导致部分地王楼盘敢于报出 20 万元/平方米高价。正是占据了得天独厚的“地利”优势,使得“稀缺”和“抗跌”成为了这类楼盘的关键词。

即使房价“只升不降”,市中心地段仍然是购房者趋之若鹜的区域。与曼哈顿一样,当夜幕降临,上海市中心数千栋摩天大楼通夜而亮,这样的城中心,谁不想拥有一块属于自己的天地?

“稀缺”,是中心城区高端楼盘的最大特点,也是楼盘长久保值、升值的最稳定因素。上海楼市经历了 30 年的发展,目前中心城区可供开发的土地已经越来越少,但也正因此,市场中仅存的中心城区楼盘更显稀缺。

“地王效应”带动 徐汇中凯城市之光更显稀缺

随着徐家汇中心项目地块以 217.7 亿元被新鸿基收入囊中,集聚各界目光的黄金地块终于尘埃落定。

徐家汇中心项目地块将建成一个集写字楼、五星级酒店、酒店式公寓、商业、娱乐五大功能的巨型城市综合体,这样体量的综合体对区域楼市的提升作用不言而喻。

作为上海四大城市副中心之首的徐家汇,区域内缺少高端豪宅供应却也是不争的事实。徐汇核心区域有长达 8 年之久没有新的高端住宅出现,徐汇中凯城市之光此时作为高端豪宅入市,恰恰弥补了市场的空白,伴随无住宅配额徐家汇中心的正式投入开发,项目稀缺之态更显突出。

日前举办的“开启徐家汇新时代——地产高端论坛”上,出席专家也将目光聚焦于区域内的高端住宅项目。高投资高回报的中心区域高端房产本就是豪宅市场的追逐核心,在今年上海楼市豪宅供应井喷的背景之下,再加上“徐汇地王”的诞生添了一把火,

环间商品住宅 3 年均价走势			
	内环内	内外环	外环外
2013 年均价元/㎡	55950	35124	17970
2012 年均价元/㎡	58771	32853	16726
2011 年均价元/㎡	50610	31544	17921

数据来源:德佑地产研究中心

徐汇中凯城市之光便更显稀缺。

“抢占”卢湾滨江 绿城盛世滨江底气足

今年 5 月 31 日,融创绿城以 79.96 亿元的价格,拿下卢湾世博滨江一线豪宅——丰盛皇朝及其后续地块 100% 股权,并将以绿城盛世滨江的名字对项目进行改造及后续开发。集团的两大巨头孙宏斌和宋卫平对整个项目的未来价值判断则惊人的一致,“将高于 20 万元/平方米”。

是什么让融创绿城如此大胆的以近 80 亿的代价“接盘”,并且叫出“匪夷所思”的 20 万单价?

“越是有自然稀缺的地块,越是吸引我们。”上海融创绿城投资控股有限公司项目总经理王喆表示,“因为我们知道稀缺的自然资源是不可复制的,这样的土地一定要拿下。”

从项目所在的地块来看,绿城盛世滨江东侧便是一字形的江面。据项目负责人介

绍,该楼盘有超过 2/3 的房源都能望见一线江景。在上海能拥有这样先天优势的项目确实不多,也正是这样得天独厚的优势,给了融创绿城“大胆”的底气。

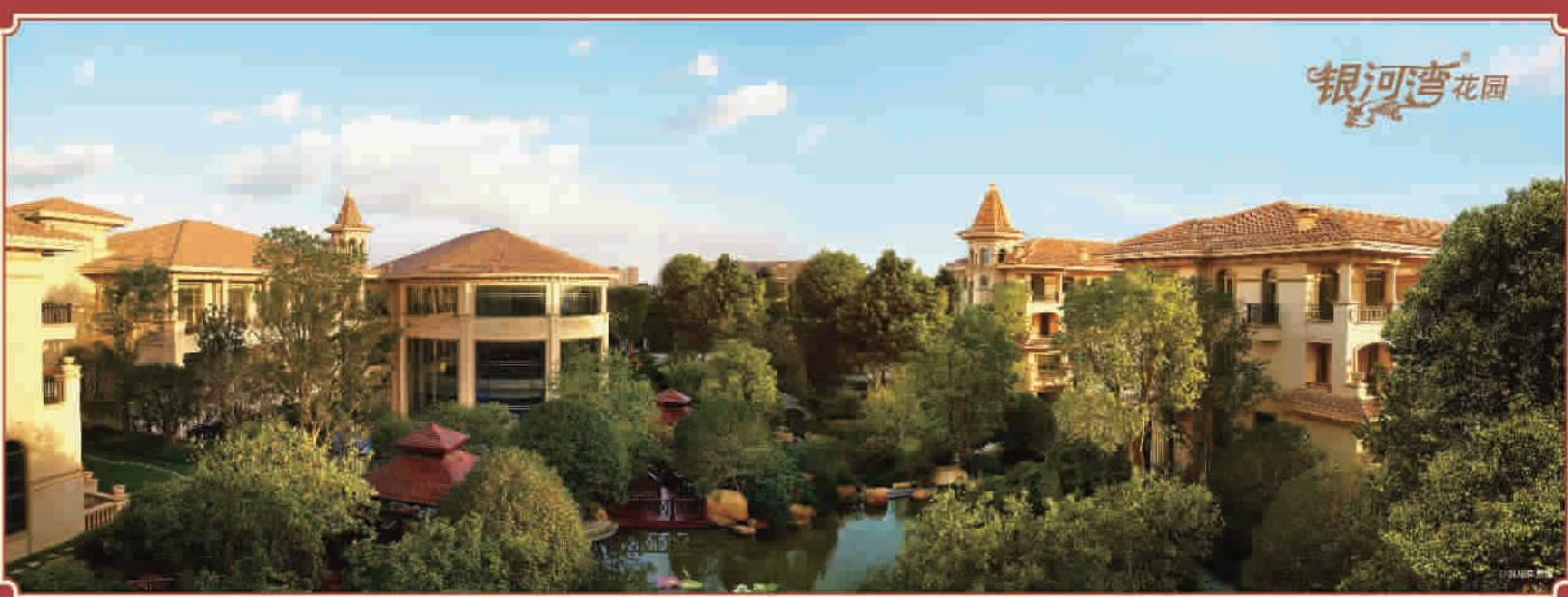
写字楼“迎春”? 绿地布局滨江商务区

除住宅外,在寸土寸金的城市中心区域,写字楼产品也以其可投资、靠近核心 CBD 等特点成为了市场商业项目中的翘楚。

随着上海自贸区的设立和十二五规划步落地,大量的经济、金融、传媒、文化企业还将诞生在这一轮经济崛起中,可想而知,未来几年城市商务需求将十分巨大。其中,黄浦江滨江作为上海的城市灵魂,其价值潜力显然更被看好。

在上海的未来商务区规划中,世博滨江、徐汇滨江、北外滩航运中心等将是未来几年商务发展的重点,在此背景之下,滨江一线将成为新的核心商务区域。北面有外滩—北外滩—陆家嘴围合的黄金三角 CBD,南面有徐汇滨江和隔江相望的前滩及世博板块。

作为上海地产的龙头老大,绿地自然不会错过上海写字楼“迎来春天”这一商机。目前,绿地集团已在黄浦江滨江沿线发力,陆续推出位于徐汇滨江的绿地汇中心、绿地中心二期,以及位于虹口北外滩的绿地北外滩中心等三大滨江写字楼项目。



浏河·银河湾二期

惊喜重礼, 国庆巨献

① 国庆节期间(10.1—10.7), 凡下定客户均可享9.0折特惠

② 国庆节期间(10.1—10.7), 将有特价房惊喜巨献

百年别墅经典重现, 银河湾慢生活小镇优雅相约

谨呈23席限量版华宅现房, 席席皆藏品

国际花园·全球典范;

纯别墅现房花园社区, 即买即住, 不限购; 看房车免费接送;

户型面积: 198—320㎡; 最大附赠面积: 200㎡。



收藏一个经典: 新古典别墅艺术藏品, 海派风情经典传承

多重缓坡式进口瓦屋顶、大开间敞开放式阳台、钟楼式尖塔复古造型...

...无不传递着完美的海派风情、皇家式园林环境、殿堂级人文会所,

艺术藏品, 处处惊艳。

021-3640 0996/3640 0998 0512-5360 7388

销售展示中心: 太仓市浏河镇壹佰逸与听海路交汇处东侧
开发商: 苏州锡同地投资有限公司 全案代理: 杭州温舍 (0571-89902735/89902736)

以上材料仅供参考, 不作为要约。本项目最终解释权归开发商所有。 预售证号: 苏(2013)预售楼字第006号