

自贸区后,上海写字楼成全球焦点

绿地北外滩中心抢占外滩“金三角”

□地产评论员 蔡骏



近日,自贸区概念火热,其对区域的影响直接反应在房价上。数据显示,自贸区成立之后,周边区域房价累计上涨逾2成。业内人士称,对普通老百姓,能直接介入自贸区的途径便是写字楼。

自贸区后,写字楼价值高企

自贸区设立后,哪里的写字楼更值得投资?

27.78平方公里内,写字楼价格已经被炒高,甚至有业内人士认为,其价格已经被

透支,置业风险较大。考虑到自贸区利好将直接作用于陆家嘴国际金融中心 and 北外滩航运中心,投资这两大区域的写字楼更值得关注。

而“金融”与“航运”之间,北外滩航运中心的优势凸显。区域上,北外滩与陆家嘴、外滩构成“黄金三角”,是市中心最优质的地段之一;发展上,北外滩紧跟陆家嘴,贸易、金融迅速发展;价格上,陆家嘴板块普通公寓的价格也已10万元/平方米,写字楼更是一房难求,租赁价格在15-20元/平方米。

专家指出,对于投资客而言,陆家嘴价格已经处于高位,且可售的项目十分稀少,不适宜投资,反观北外滩则优势明显。区域写字楼的价格仅6万元/平方米左右,不足陆家嘴普通公寓的6成。

北外滩:自贸区主要价值利好区域

近年来,国际航运中心——北外滩利好不断,自贸区利好更直接作用于北外滩发

展。分析发现,北外滩航运中心的性质将有别于洋山深水港和外高桥,区域内主要以航运上游产业为主,而这正是国内航运发展的重心。

北外滩国际航运中心的建设便是填补国内航运上游产业的空白。据悉,目前航运企业已经达到3500家,3年增幅超200%。北外滩板块近两年的发展速度极快,区域土地价值较2008年翻了近3倍。

绿地北外滩中心稀缺性凸显

绿地北外滩中心位于外滩—北外滩—陆家嘴围合成的黄金三角区,板块正全力打造世界级的航运中心。

值得注意的是,绿地北外滩中心是整个外滩金三角区内稀缺可售的5A甲级写字楼。项目周边外滩路隧道、大连路隧道、新建路隧道贯通浦江两岸,公平路轮渡通航中,轨交12号线距300米。在城市经济转型背景下,绿地北外滩中心无疑是抢占外滩的上佳良机。

瑞虹新城再续天地传奇

璟庭压轴小户型打破内环内供应瓶颈

日前,虹镇老街1号、7号地块用18天时间走完18年的旧改路,标志着上世纪90年代中期启动的虹镇老街旧区改造取得决定性胜利。作为虹镇老街涅槃重生的缔造者——瑞虹新城全面进入提速开发阶段。未来,瑞虹新城将以百万方高端住宅、逾55万方商业商务轴“瑞虹天地”的巨擘规划,代言上海市中心国际品质生活。

作为瑞虹天地商业轴上唯一的住宅产品,瑞虹新城璟庭自面世之日便备受瞩目,前两批产品仅半年左右劲销40亿载誉上海。全新收官之作70-130平米稀缺小户型样板房已于10月25日盛装亮相。

转瞬16年,城市发展见证了瑞安房地产独到的眼光,瑞虹新城所处的虹口内环内核心区域位列市政规划“黄金三角”核心地段,环享外滩、北外滩、陆家嘴,三条隧道连接、四条地铁聚集,多个商圈环抱,立体交通网络瞬达全城。



另外,瑞虹天地力邀蜚声国际规划设计大师,同时也是上海新天地的总设计师Ben Wood倾力打造,巧妙地将4号线临平路、10号线邮电新村站通过特色商业地块连通,自东至西分布着亚洲最具特色的室内美食市场“太阳殿”、地标级娱乐文化艺术中心“月亮宫”、日韩文化潮流基地“商

业连廊”及时尚运动及数码潮牌聚集地“星星堂”,配合以170米高的甲级办公双塔楼、特色精品酒店等业态,带来区域整体价值的提升。

作为沪上上半年销售冠军,瑞虹新城璟庭这次推出的压轴产品系70-130平米市中心稀缺户型。其中,70-95平米摩登平层1房和2房,110-130平米舒适复式2房将打破内环内小户型供应瓶颈,采用经典全南布局,完全满足家人日晒需求,沐浴充足阳光,部分两房户型做到了人性化的南北通透设计。空间布局合理,保证南北通透的同时,确保功能分区分明,动静分离,各享其乐互不干扰。空间尺度拿捏得当,布局紧凑不失大气,时尚摩登不失尊贵。

另外,此次压轴产品部分户型更拥有超大尺度阳台,环享270度双向全景视野,视界全面升级。近可俯瞰瑞虹天地商业景象,远可眺浦东繁华夜景。(程威菁)

■聚焦地王摇篮

滨江E-18 一年一地王 国信世纪海景占尽先机

2013年10月,香港嘉华国际集团旗下子公司天宝远东在经过60多轮竞拍后,以40106元/平方米的楼板价夺下黄浦江沿岸E-18单元7-7住宅地块,创下今年上海土地成交单价的最高纪录,加冕全国单价地王也已无悬念,黄浦江沿岸E-18也地块再次成为人们关注的焦点。

嘉华国际进入E-18之前,新鸿基、中海、九龙仓等众多顶级开发商也都已在E-18地块拿过地王,滨江E-18成为名符其实的地王摇篮。

黄金江岸现“地王摇篮”

黄浦江沿岸E-18地块紧邻陆家嘴金融核心区,根据规划将作为陆家嘴金融核心区外扩的首站。这里地王云集,各大顶级开发商纷纷入驻。此外,各种购物中心、画廊、餐饮等高端配套也将随着地王项目的建成而涌现。在未来3至5年内,E-18板

块内的项目将先后交付使用,一个上海顶级区域将横空出世。

根据规划,纯住宅项目在E-18地块中非常稀缺,所以区域内的住宅项目屡屡成为上海市豪宅的价格顶峰也就不足为奇了。

目前E-18地块中唯一的现房,就是国信集团打造国信世纪海景。作为板块内最先建成的豪宅产品,国信世纪海景占尽先机,成为板块中最具有升值潜力的住宅项目。

板块内首个现房备受关注

自项目面市以来,国信世纪海景已经受到了市场的广泛认可。据悉,项目离黄浦江直线距离仅80米,是区域内仅有的两个可一览黄浦江一线江景的住宅项目之一。

国信世纪海景的外立面全部使用干挂石材,采用ARTDECO建筑风格,也与外滩的百年建筑隔江呼应。

在建造过程中,国信世纪海景在环保降

低能耗方面领先于其它豪宅,例如采用断桥隔热型材铝合金外门窗、中空LOW-E玻璃、新型三重保温墙体材料等。另外,项目还与国际品牌威尔士签约,引进其W Fitness入驻,共同打造高端私人会所。(陈程)

E-18地块的地王履历

■2005年6月,E-18A地块以31.85亿元的总价成为当年上海总价地王。

■2009年9月,黄浦江E-18单元1-10商办用地以36480元/平方米成交楼板价创下了当年土地单价最高纪录。

■2010年9月8日,黄浦江沿岸E-18单元9-3地块以楼板价35490元/平方米,成为当年住宅用地的单价地王。

■2013年10月,黄浦江沿岸E-18单元7-7住宅地块以40106元/平方米楼板价创下今年全国土地成交单价的最高纪录。

房地产总裁沙龙

秋季论坛圆满结束

11月16日,2013房地产总裁沙龙秋季论坛暨上海房地产总裁沙龙第23次活动举行。

此次活动由房地产总裁沙龙俱乐部、凯迪集团主办,上海交大海外房地产金融CEO联谊会、华商资金网、华燕集团协办,上海央曼商务咨询有限公司承办。

论坛围绕房地产、金融改革方面的热点问题,就金融与房地产项目合作的创新模式和房地产企业融资模式的创新等主题作了深入研讨,旨在打造一个房地产行业专业发展的平台。(王敏)

盛大天地

打通虚拟与现实“命脉”

11月16日,盛大网络旗下的文化创意产业城市社区项目盛大天地迎来首批进驻的网络作家工作室。首批进驻的包含了如天蚕土豆、跑盘等知名网络作家的个人工作室。

项目负责人告诉笔者,盛大天地助力网络作家,也是为今后项目融入多元的文化元素奠定基础。

据了解,盛大天地将是中国首个按照“虚拟现实互动”的理念打造的青年城市社区,是盛大网络正式涉足房地产行业的启航之作。今后将建成一个70万方体量的文化创意产业城市社区,包含商业、办公楼、酒店与大型文化娱乐业态,为青年创新、创业群体提供虚拟与现实互动的体验空间。其中,近10万平米将包含文化主题酒店、互动演艺广场、超酷影院等面向未来的娱乐业态。(丹青)

中锐集团

打造一站式教育MALL

日前,上海长宁区教育部门与中锐教育集团合作,将位于江苏路和武定西路交界处的中西大厦通过改建,并借鉴国外先进的教育经验将其打造成中国的一站式教育MALL,即中锐教育中心。

据悉,教育中心从地下一层到地上20层,整个大厦里都是教育企业、教育机构,但每一层都有主打的教育类型。中西大厦位于上海CBD长宁区的核心地段,周边人口密集、学校林立,为大厦中的教育机构提供了很好的生源。大厦紧邻地铁11号线和2号线,旁边有12条公交线路。此外,大楼一楼除了咖啡馆、银行等配套设施外,还配备了教育服务资讯台。(陈孜孜)

绿地举办海外投资论坛

揭秘“蜂鸟移民”模式

近日,绿地集团在上海举办了高规格的海外首置投资论坛,邀请国内知名的移民专家蔡为民现场讲解最适合国人海外首置的“蜂鸟移民”模式,揭秘中国海外置业的现状及未来。

“蜂鸟移民”类项目一般是那些总价、投资门槛低,置业风险小,同时距离比较近,而且相对比较灵活的产品。绿地集团在济州岛开发的汉拿山小镇项目,就是这一移民形式的典型代表,因此也成为国人海外置业的热门之选。

据悉,汉拿山小镇一期已完成销售80-85%,销售额达1200亿-1280亿元人民币,约合人民币7-7.5亿元。值得注意的是,近日绿地集团与韩国东和投资公司(乐天集团系公司)在上海签署合作协议,将共同投资60亿元人民币打造济州最高双子塔—绿地济州梦想大厦项目。(马颖之)