

东滩开发商有竞争也有合作 集群效应促区域发展

地产评论员 许佳婷



谈晓君 柏晓钢 吴文俊

东滩开发企业处于竞合状态

► 谈晓君
上海揽海房地产开发有限公司总经理

“毫不讳言地讲,东滩周边配套有待进一步提升,而从另外一个角度而言,这也恰恰是东滩价值最被低估的时候。

配套需跟上开发脚步

► 王武洪
保亿风景水岸副总经理

“东滩板块的整体规划相当于海南博鳌,所以从发展潜力上来说还是可以的,只不过现如今配套还未完全跟上。

分流大浦东板块功能

► 柏晓钢
览海国际高尔夫社区营销总监

“从长远来看,崇明的供应量远不够当时定位的疏导分流人口的功能,所以其发展潜力还是很大的。

东滩直指世界级生态岛

► 吴文俊
金茂上海置业有限公司营销总监

“今后几年,东滩板块将凭借着充裕自然资源和世界级生态岛规划,成为继滨江、佘山之后又一兵家必争之地。

东滩的资源独特性确实为很多区域所没有,比如生态优势。另一方面,东滩有着非常好的高端配套规划,区域起点高,而一些大型规划、重点项目的到位将对板块有很好的促进作用。随着人们的注意力开始从上海市的西线转向东线,东滩的价值更应该被关注,而这种真正的关注也会进一步促进区域的发展。

毫不讳言地讲,东滩周边配套有待进一步提升,而从另外一个角度而言,这也恰恰是东滩价值最被低估的时候。

陈家镇的泛东滩区域包括大量生态保护区,开发用地大概仅在十分之一左右。而市政府对于东滩共着统一的规划,并分步实施,这些都对板块价值形成很大的提升作用。

目前,对于板块内的开发企业而言,竞争肯定存在,但更多看到的是竞合的关系。每一位开发商都在为区域、为消费者提供好的产品,从不同角度为区域做出贡献,以促进整个区域的发展。

经过三年左右的发展,整个东滩板块的价格已经到达一定高位,这样一个价格状态应该差不多;但是如果政策放松的话,可能会有20%左右的反弹。

东滩板块的整体规划相当于海南博鳌,所以从发展潜力上来说还是可以的,只不过现如今配套还未完全跟上。

目前板块内的供应不算大,这么大一个板块全部加起来500套房源都不到,这样的供应根本不能算大。

跟佘山相比,用一个形象点的比喻来说,东滩像女人,而佘山则更像一个男人,如东滩这样空气舒适、成片开发的板块,整个上海不可能再有。规划中整个板块的建筑高度不能超过10米,不能超过3层,别墅密度理论上为1.0,实际上是10:1的配比,也就是说10亩地中只有一个住宅区。而且整个陈家镇这么大地方只有三块地用来做住宅,其他都是配套公建,相对来说,这里是非常适合居住的。

上海在开发崇明板块时更加倾向于整体化,比如在其他板块里面通常会配备一些工业园区,但是在崇明淡化了工业这一块,给整个岛造就了适合居住的优异环境。

崇明岛有一个非常重要的作用,就是分流浦东的国际论坛接待压力,东滩规划了国际商务论坛区,高校园区等诸多功能板块,分流了浦东的板块功能,同时也可看作大浦东的概念,除此以外也分流了很多浦东的居住压力,将上海的人口逐渐导入到崇明岛。

2010年左右在陈家镇附近也推出一块国际实验生态社区,全部都是住宅用地,将打造成类似于联洋社区的低密度、多层住宅为主的住宅社区,配备沿街商铺、大卖场的高级商业配套。东滩板块和这个国际实验生态社区是目前陈家镇区域打造的两个重点住宅板块。

此外,陈家镇部分地块将保留原有的原始生态地貌,打造三块主题公园,其中自行车公园已经在做,还有一个马术俱乐部也在规划之中。从整体的高端规划来讲,东滩未来非常看好。

2009年10月31日全长25公里的长江隧桥正式通车,伴随着隧桥延伸的不仅是便捷的交通,更是一种全新的视野。崇明岛凭借特殊的岛屿格局、便捷的理想位置、良好的生态环境、广阔的土地资源这四大优势,在上海城市整体布局中将发挥巨大的后发效应,一举成为上海二十一世纪重点发展战略区。

东滩板块在规划伊始,当地政府就以世界级前瞻眼光,充分借鉴世界各大富人岛规划为蓝本。板块内的国家AAAA景区东滩湿地,有着“中国最美湿地”之美誉。板块规划有华东区域最大72洞高尔夫球群、凯悦五星度假酒店、赛事级马术运动中心、海船级国际游艇俱乐部、国际会议中心等高端配套设施。就是这样一块得天独厚的区域,让崇明东滩的高端豪宅板块拥有了一个较高的起点,上海乃至全国生态第一居所的雏形已初步具备。

今后几年,东滩高端物业板块,凭借着充裕自然资源和世界级生态岛的不断探索,势必将成为继滨江、佘山之后又一高端地产的兵家必争之地,投资前景无可限量。

◎东滩部分项目链接



览海国际高尔夫社区



保亿风景水岸



金茂逸墅



华贸·东滩花园

■华贸·东滩花园：

在约2000亩的土地上,华贸·东滩花园规划约1000亩果岭式私家园林,约600余栋别墅,融合酒店式公寓、度假酒店、高端会所及其他国际顶级配套,以超低密度定义了居住的高度。华贸·东滩花园将建筑与自然完全融合,由庭院步入果岭随时挥杆,部分主题定制别墅专为追求个性化需求的客户量身打造。上海揽海房地产开发有限公司总经理谈晓君表示,华贸·东滩花园目前推出的产品只是极少的一部分,后期也会针对不同需求进行产品配比。凭借多年做商业综合体的经验,华贸·东滩花园将配套等进行综合考量,打造的将是生活综合体。此外,产品还将贯穿区域的生态优势,并为客户提供定制服务,包括产品细节的定制、综合配套服务的定制、物业管理和会所管理的定制等。华贸·东滩花园除了房子本身,更是在提供一种新的生活方式。

■金茂逸墅：

金茂逸墅是方兴地产在上海的首个高尔夫别墅项目,也是以金茂系列为品牌的高端居住系列1号作品。项目规划

有独栋别墅区、国际高尔夫公寓、五星级度假酒店、高尔夫会所和球场,其中高尔夫球场占地约1400多亩,18洞PGA球场;星级酒店引入享有国际盛誉的豪华酒店管理品牌——金茂凯悦度假酒店,也为崇明首家国际管理品牌的五星级酒店。作为方兴地产旗下金茂品牌战略延伸高端别墅系列的1号作品,金茂逸墅将成为继金茂大厦之后的又一个上海“生活地标”。

■保亿风景水岸：

保亿风景水岸位于上海崇明县陈家镇,地块北边紧邻揽海路,南面直临中心河、东西面直临规划河。本项目分东西两块,其中住宅用地约250亩、商业用地80亩,整个地块占地面积为330亩。

项目地处上海长江隧桥的登岛位置,南距上海中心城区45公里,距浦东国际航空港50公里。别墅区物业类型由位最南的临高尔夫球场4个“岛居”独栋亲水别墅与位于中部7个临水双拼亲水别墅岛域,及北面临路呈“拥抱”状自由错落式的多联别墅组成。整个别墅区总体形态的东西大区域11个岛组成,东

西两区及群岛围合形成别墅区中心湖。

■览海国际高尔夫社区：

览海国际高尔夫社区位于崇明县陈家镇滨江休闲居住区,距离著名的东滩湿地只有10分钟车程,到中华鲟保护基地也是片刻即达,自然风光与景观毋庸置疑。

览海国际高尔夫社区总占地面积为3700亩,别墅部分为30万平方米,分A、B两块地块联动开发,总体别墅风格分为托斯卡纳、意大利和西班牙风格,注重于自然的相互结合。在材料等的使用上,项目非常注重节能环保。值得一提的是,日后人们可直接由东方明珠坐游艇顺流而上直达览海国际高尔夫社区游艇码头。

社区中还拥有36洞国际锦标赛级标准高尔夫球场、俱乐部会所和精品度假酒店群落,球场由“金熊”球王尼克劳斯父子联名设计,IMG国际管理集团运营管理。未来社区周边还将配置游艇码头和直升机停机坪,这一球场也将成为国际顶尖的高尔夫赛事举办地。