

解剖外资选宅样本: 陆家嘴中央公寓

□特约记者 贺高
本报记者 李和裕

在上海房产圈内,从“海外基金”这个概念为人熟知并频频在各类媒体上出现开始,摩根士丹利就已走在了前面。在某种程度上,大摩的一举一动已经成了海外基金在中国的代表,同时它的动作往往也成为一种趋势的表现。而作为其最新出手的项目——陆家嘴中央公寓,也成为目前海外基金进军上海高档住宅物业的一个样本。

楼盘特质吸引外资

始终扮演着海外基金投资中国房地产项目“先行者”角色的大摩,其投资眼光已得到业内肯定,此次重金购进沪上高档住宅,陆家嘴中央公寓项目本身的特点正是其出手的基础。

陆家嘴中央公寓项目位于高档住宅林立的浦东新区世纪公园板块,目前工程的地块位置是:东起锦绣路、南至花木路、西临东绣路、北接锦严路。

在现场,记者看到,小区内约12幢楼房及售楼处所在的会所已经全部落成。据介绍,该项目的第一批房源6月底即可交付,在年底前则将完

成最后一批交房。

陆家嘴中央公寓目前房源的主力房型为150平方米左右的三房。上海“网上房地产”相关信息显示,陆家嘴中央公寓最新一批房源的累计合同均价为14930元/平方米。

事实上,2004年底开盘至今,陆家嘴中央公寓推出的7批919套住宅已售出791套,此次大摩的整栋收购更使该盘成为当周上海楼市的销售冠军。

而此前,该盘也有着不错的销售纪录。在宏观调控开始发挥影响的去年6月,陆家嘴中央公寓第8、9号楼开盘当日以每平方米1.67万元的均价,日销售50套,销售面积7533平方米。

此外,该盘的开发商为上海陆家嘴联合房地产有限公司,2002年6月由上海陆家嘴金融贸易联合发展有限公司、上海世纪道房地产开发有限公司和上海耀国科技发展有限公司共同投资组成。公开资料显示,G 陆家嘴(600663)持有该公司33%股份,为其控股公司。

由此看来,区位优势、良好的销售业绩、品牌开发商,这些似乎都满足了外资挑剔的购楼要求。

大摩看中6%回报率

另据了解,大摩此次收购似乎早有征兆。本月3日,大摩宣布完成对香港著名服务式住宅供应商 shama 的大部分股份收购。大摩房地产基金执行董事兼亚太区投资主管方时善还对外表示,亚洲的服务式住宅市场非常分散,大摩希望通过这次收购与 shama 展开紧密合作,建立一个服务式住宅的强劲品牌,并将业务扩展至亚洲区内各大城市,特别是中国内地城市。在上海,据悉大摩已锁定了2个重点项目,陆家嘴中央公寓被认为是其中之一。

对于大摩此次收购的回报率,可以看到的,是其将继续投入资金对购得的11、12号楼进行装修,之后作为酒店式公寓对外出租,客户对象主要以外企派驻上海的高级员工为主,租金年回报率预计在6%以上。

而在业内人士看来,让大摩的“新算盘”成为可能的是陆家嘴中央公寓所在的区域优势。如陆家嘴中央公寓东临“城市之肺”之称的世纪公园,北面是景色秀丽的张家浜河道及造型飘逸的上海科技馆,具有很好的景观及绿化优势,加上辐射出去的新国际博

览中心、东方艺术中心以及联洋、花木两大社区,现已建立起了中央生活区的雏形。

并且,陆家嘴中央公寓东北入口距地铁2号线科技馆站仅200米,东南入口又近龙阳路地铁站,附近又有巴士总站,周边汇集了20余条公交线路,交通非常便捷。沿张家浜河道设有2-3层小区商业配套,区内有大卖场、幼儿园、会所等,停车位充足。由于南临香梅公寓,附近又有联洋社区及龙阳社区,生活方便,并聚有相当人气。

开发较早的世纪公园板块目前也已基本成熟,区域内的各楼盘价格走势平稳,销售率较为稳定。区域的后续供应则相对较少,高档公寓的后期升值潜力较大。



主打三房:约150m²

陆家嘴中央公寓

楼盘地址:上海浦东新区东绣路99弄
开发商:上海陆家嘴联合房地产有限公司
装修状况:毛坯
开盘时间:2004年11月至今
交房时间:2006年6月底起
已推建面:136829平方米
已推户数:791
已售户数:919
最新成交均价:14930元/平方米
绿化率:55%
停车位:近1000个
建筑设计:美国ARQ建筑设计事务所、上海现代建筑设计(集团)有限公司
楼盘形态:18层至23层两梯两户的高层为主
主打户型:约120平方米的两房两厅、约150平方米的三房两厅
物业管理:上海陆家嘴物业管理有限公司
物管费:2.85元/平方米/月



投资星级
★★★★

周边市场

世纪公园板块二手房市场分析

□本报记者 李和裕

浦东世纪公园板块以世纪公园为中心,东至罗山路与汤臣高尔夫球场相邻,南至龙阳路,西至杨高路。其辐射区域内拥有上海科技馆、新国际博览中心、东方艺术中心以及联洋、花木两大社区,周边环线、高架、干道云集,板块内还拥有轨道交通2号线和在建的7号线,已形成一个大型的生态居住区。

据易居臣信浦东一店店长陈洁介绍,世纪公园板块内二手房交易多以房龄2-5年的次新房为主,购房者多为在金桥、张江、外高桥等大型高科技园区内的高级白领或沿轨道交通2号线的上班族以及新婚置业购房者。

她表示,选择在世纪公园板块购置房屋,看中的是其便利的交通位置,世纪公园绿色健康的生活环境,以及不可复制的大型公建配套。此外,世纪公园板块内各社区

规模相对较大,境外入住人群比例接近40%,而板块后续供应相对较少,预计高档公寓的后期升值潜力仍然较大。

目前,世纪公园板块内的主要楼盘除了陆家嘴中央公寓,还有香梅花园、联洋花园、联洋年华、御景苑、天安花园、华丽家族、浦东世纪花园、清水湾、当代清水园、金色维也纳、中邦风雅颂、第九城市、仁恒河滨城等。近期板块内的二手房交易也开始活跃,部分楼盘价格呈现小幅上扬趋势,单价涨幅在每平方米1500到2000元不等。

从易居臣信行销部市场研究中心近期统计的成交情况来看,本地自住型的购房者更偏向选择均价在11000元/平方米左右的中邦风雅颂和城市艺术季,不过这两个楼盘的房源面积都偏大,另外还有一些小面积房源的楼盘像联洋年华、当代清水园,由于房型相对经济实惠,甚至规划了景观一房,比较适合年轻白领一族。

周边二手房挂牌情况参考

仁恒河滨城(丁香路1599弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
16000元/平方米	2/2/1	84平方米	150万元	高层5楼	精装修
	3/2/2	125平方米	175万元	高层4楼	精装修
联洋年华(丁香路910弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
13000元/平方米	1/1/1	75.6平方米	95万元	高层3楼	毛坯
	2/2/2	113平方米	145万元	高层8楼	毛坯
当代清水园(芳甸路77弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
13000元/平方米	2/2/1	93平方米	125万元	高层4楼	毛坯
	2/2/2	113平方米	140万元	高层7楼	毛坯
中邦风雅颂(丁香路1089弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
11000元/平方米	3/2/2	141平方米	170万元	小高层9楼	毛坯
	3/2/2	158平方米	185万元	高层15楼	毛坯
城市艺术季(花四路99弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
11000元/平方米	2/2/1	116平方米	124万元	小高层7楼	毛坯
	3/2/2	150平方米	178万元	小高层8楼	毛坯

(以上数据由易居臣信提供)

正反论证

正方: 区域潜力提升楼盘价值

有关摩根士丹利收购陆家嘴中央公寓其中一栋的新闻现已成为业内谈论的话题。有别于之前绝大多数海外基金在上海的收购动作集中于甲级写字楼市场,此次收购的是住宅项目,让人略感意外。

陆家嘴中央公寓位于浦东世纪公园板块,东面对着浦东最大的绿地世纪公园,北面是宽约20米的张家浜,对岸是上海科技馆和较大面积的绿化带,依水傍绿,居住环境优美。同时,小区有大规模绿化景观,并配有多个主题的绿化组团。各楼间配

合水景,栋距也较大。靠近锦绣路的高区房源能看到世纪公园景观。

在规模上该项目属于大盘,在建筑设计上也可圈可点,由铝板、玻璃幕墙、涂料构成的外立面采用排架式结构,富有时代感,这在上海的住宅项目中还是比较少见的。小区内自备近6000平方米会所,以及沿张家浜观光水岸而建的约14000平方米开放式商业休闲街,都将给今后的居住者带来生活上的便利。

项目的区位优势也较为明显。除傍临世纪公

园的环境优势外,依托于联洋社区,世纪公园地区的生活设施也日趋完备,居住者教育、就医、日常购物等基本无忧。特别是交通,从小区出口步行到地铁二号线上海科技馆站在10分钟以内,并且周围有20余条公交线路和直通浦东机场的磁悬浮列车站,立体交通体系基本成型。

因此,目前来看,世纪公园周边已经自然而然地形成了浦东又一个高档楼盘聚集区,即使放眼全市来看,该区域也将是内环线内潜力较大的区域。



正方

该盘的区位优势较为明显,世纪公园板块已经形成了浦东又一个潜力较大的高档楼盘聚集区。

新聚仁机构董事总经理 苏洁

VS



反方

海外基金进入虽产生利好刺激,但不足以导致上海房价再度攀升,个盘房价波动的可能性也很小。

易居研究院市场研究中心经理 陈鹏天

反方: 个盘房价难因外资介入而波动

本次摩根士丹利收购陆家嘴中央公寓的住宅物业,与其一直专注于国内商办物业的行事风格似乎矛盾,但从其运作手法来看,收购物业后将其改装提升附加值后再对外出租,仍然沿袭了追求长期稳定收益的投资特征。

目前的市场情况是,上海房地产市场刚刚经历了2005年的宏观调控,市场成交量开始恢复性反弹,但房价走势仍不明朗。而大量海外基金涌入,会对上海房地产市场造成什么样的影响?是否会产生

利好刺激而导致上海房价再度攀升?我们认为这种可能性是较小的。

首先,海外基金收购或参与的项目多为市中心黄金地段个案,尤以商办项目为主,对住宅市场影响较小。与上海房地产市场的规模相比,海外基金目前所占的份额还很小,不足以影响到全市的房价变动。

其次,经历了去年的调控之后,购房者的消费心理逐渐成熟,轻易不会出现跟风炒作的行为,目前上海房地产市场主要

以自住需求为主,投资、投机需求未完全复苏,因此房价受外资收购刺激而出现大幅上涨的可能性不大。

最后,开发商目前的心理也更为理性,不会出现盲目提价的行为。

以上几方面因素决定了上海房地产市场不会因为海外基金的介入出现大幅波动,而陆家嘴中央公寓作为市场中的一个个案也不会受到什么根本性影响,更何况其15000元左右的单价在板块中已属高位,价格优势并不明显。

上证地产研究院

朱锋

(上海中瑞市场研究有限公司总经理)

陆家嘴中央公寓项目自2004年11月入市之后,成交价格从10699元/平方米大幅上扬,2005年6月开盘的单位成交价格已经到15365元/平方米。然而宏观调控对于该项目也造成了相当大的影响,销售速率明显放缓,特别是2005年的9至11月。

不过,在浦东住宅市场受到宏观调控的影响时,浦东商务发展的前景并没有受到冲击,陆家嘴等地区的写字楼建设正加快推进,由此产生的商务性居住需求也成为未来市场所看好的产品类型。

王少栋

(加拿大AAI国际建筑师事务所设计师)

毗邻世纪公园的陆家嘴中央公寓项目,是目前上海房地产市场相对比较稀缺的拥有良好自然景观的楼盘。同样,设计师在为楼盘“取景”的时候,也看准了这一点。

从总体规划上来看,整个建筑群布局设计取自“水流”的曲线意境,与周边的自然景观呼应。建筑布局力争为各住户取得比较好的景观效果,同时也避免产生目前建筑设计市场中大量的“板式”建筑形式,没有落入俗套。

结合曲线的建筑设计造型,建筑相互围合成组团,形成半私密的生活活动空间。三条贯穿东西的带状绿化,将周边的自然景观引入社区,也将

摩根士丹利此次也是看重浦东商务居住需求从而介入该项目,此举对交易双方而言都有非常大的收益。

大摩通过收购进行装修之后,该产品的市场出路前景预期还是不错的,今后大摩无论是经营性的实际操作还是投资性的资本操作,都会带来比较可观的回报。而对开发商上海陆家嘴联合房地产有限公司而言,这笔交易不仅解决了相当一部分的开发资金回笼,而且也提升了项目的客户品质资源,对于后续销售也可能起到一定的积极作用。

整个建筑群内的生活空间串联成一体。而“南低北高”的跌落之势,在有效解决了日照间距的同时,也形成了比较优美的街景景观和城市天际线。

从户型设计上来看,设计师也考虑到利用借景的手法,南北大阳台、观景窗及紧凑的使用空间,在满足规范要求的同时,将地块周边的自然景观和社区内的景观有效地引入室内,形成千户千景的户型特色,为楼盘增添了些许附加值。

不过,另从商务居住环境角度考虑,虽然世纪公园板块发展日益成熟,但商业氛围还显薄弱,距离市中心也仍显较远,可能只适合“浦东一族”。

范翊、沈露

(上海五合国际建筑设计咨询有限公司)

陆家嘴中央公寓项目总体规划及沿街立面天际线采用曲线造型,给人流畅、富有动感的效果。从外形上分析,较新颖的造型、具有层次感的构架及几何图案的立面构成,还有不锈钢、玻璃、涂料等建材的运用,都体现了设计上一度程度的创新。

而从单体平面上看,为配合总体的曲线造型及面向景观,部分房型的朝向偏东及西向,另有部分房间不成直角布置,虽然由于套型面积较大,并未给使用带来太大影响,但可能是为了追求实用为主,基本

属于上世纪90年代经典平面的房型相对总体规划缺乏创新,这也是21世纪上海的新楼盘所普遍缺少的。

所以,从设计总体来说,较经典的二、三房平面、主卧和客厅的南朝向、明厨明卫、大进深的阳台等都为创造一个舒适的家奠定了基础。但是,略感陈旧的平面户型和实墙的固定分隔,使得各个功能房的转换以及创造富有个性化的灵活室内空间在一定程度上受到限制。而针对三居室户型,“交通面积”较大,有一定不经济性。