

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址(A) 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

转到 链接

# 创智天地 纷扰中启动创业者家园

□特约记者 陈歆

电视里,香港瑞安集团赞助的、以旗下“创智天地”项目冠名的大型创业体验式真人秀节目“创智赢家”正播得如火如荼,但在各路选手进行激烈交锋的同时,围绕着“创智天地”的各类纷扰消息也没停过。本周,就让我们来看一下这个历时2年的独特宣传造势,又经历企业年金借款和囤房质疑的上海知名楼盘。

## 百亿投资的大盘

2005年9月,由香港瑞安集团和上海杨浦区政府共同打造的创智天地一期工程终于在市场上亮相。创智天地在杨浦房地产开发历史上受重视的程度可谓空前,整个项目由区政府全力支持,总投资额达100亿元人民币,总建筑面积达100万平方米,其中瑞安方面占七成股权、杨浦政府方面占三成股权。

创智天地其实也是杨浦区从“工业杨浦”向“知识杨浦”强力转型的标杆性项目。占地84公顷的创智天地位于江湾体育场与复旦大学之间,由公共活动中心、生活工作区、高科技园区三大板块构成,项目的设计参考美国的“硅谷”和巴黎左岸的“生活工作社区”,以教育、科技、文化、研发及创业为基础。

目前创智天地在售住宅部分的是已于2005年底竣工的一期“创智坊”,位于国定路政通路路口,建筑以多层为主,建筑面积约12万平方米,投资额近20亿元人民币,也是上海的SOHO第一案。

二期工程将于2007年同济大学百年校庆前完成,全部工程预期在2010年世博会前完成。

## 企业年金借款风波

就在创智天地紧锣密鼓地为销售谋出路时,传出瑞安在操作创智天地时曾获得15亿元巨额企业年金贷款的消息,市场轰动。瑞安随后发表声明,承认曾通过银行从上海企业年金中心获得贷款,并称将尽快归还。

紧跟而来的则是瑞安出售资产的动作。2006年9月,创智天地尚未正式开盘,瑞安先以10亿元左右的价格出售重庆新天地项目19.8%股权。后又有消息称,瑞安希望通过出售上海太平桥改造项目116号地块的部分股权,以缓解资金压力,但最后因故而暂时搁置。同时,据称瑞安在上海新天地开发的豪宅翠湖天地御苑,及在重庆、武汉等地项目的推售,已套现几十亿元。业内认为,这些举动均是为实现归还贷款后创智天地的正常运转而“输血”。

到了2006年11月,千呼万唤始出来的创智天地终于入市销售。同时,为提升竞争优势,瑞安为项目量身打造了数码社区解决方案,在社区内引入更先进的电子智能应用设备,希望能够依靠推动销售来缓解资金周转问题。

终于在2006年12月,创智赢家播得热闹、创智天地销售有所起色之时,瑞安发布声明,表示已通过银行借债偿还从上海市企业年金发展中心间接获得的8.75亿元人民币的贷款。在瑞安看来,虽

然公司并没有获悉任何针对创智天地所得社保基金贷款的调查,但董事会认为明智的做法是“偿还贷款”,以消除可能产生的市场担忧。

## 囤积房源之嫌?

一波刚平,一波又起。创智天地一期创智坊规划为多层,目前在售的是首次推出的住宅房源,共计71套,虽然项目预售证标明的开盘日期为2006年11月8日,但瑞安曾前后多次传出开盘风声。早在2006年3月记者造访创智天地现场售楼处时,售楼人员就私下表示将于4月间开盘,而此时已经是2006年11月,为了一个楼盘历时2年的宣传造势,瑞安可谓用心良苦。

早在2005年夏天,为了给创智天地造势,瑞安就早已为上海首档财经真人秀节目创智赢家冠名,但当2005年的创智赢家节目划上句号时,创智天地楼盘却还未推出,炒作为楼盘带来的气氛也逐渐被稀释。瑞安也只有选择等到第二年节目上档之时开盘,此时已经是2006年11月,为了一个楼盘历时2年的宣传造势,瑞安可谓用心良苦。

但是,住宅定价15000元/平方米的创智天地,创下杨浦区楼盘的新高,也超出市场大部分人的预想。而瑞安打出的定位于自由职业人及周边大学教师牌,也显得有些曲高和寡,比起从2005年以来的长期的销售渠道积累和宣传造势,创智天地的实际销售并不如意。

从“网上房地产”显示的清

况来看,2006年11月推出的71套住宅,截止记者发稿时,已售出26套房源,预定2套,可售套数43套,但是在销售速度一栏中,签约次数为45次,撤销次数则高达60次。尤其是开盘首月,签约次数36次,合同撤销次数45次,虽然不排除网上房地产自动撤销的技术设置原因,但是合同撤销量之高,让人不得不质疑创智天地的实际销售情况。

## 七嘴八舌

►刚在线上查了,该楼盘合同撤销39例,签约25例,这说明大部分交了钱准备买房的人都后悔了?

►购买需谨慎,有以下原因:价格实在高得离谱,17000元/平方米比周边均价贵出大约5000元;买了房交了15万还不准我看房,态度和买房前天壤之别;环境很差,楼盘前面是一公交车站,有好几路公交车经过,噪音污染极大。

►网上的撤销,并不指客户要退房什么的,而是按规定都有一个固定的签约期限,很多客户到了期限,由于资金或贷款按揭手续没有办好等问题,无法准时去签约,所以网上就自动把这些到了期限还没有签约的单子翻成“撤销”了。

(摘自搜房网“创智天地业主论坛”网友发帖)



创智天地风波不断 资料图



本版制图 张大伟

## ►创智天地

楼盘地址:杨浦区淞沪路政立路  
开发商:上海杨浦中央社区发展有限公司  
总建筑面积:100万平方米  
容积率:<1.8  
绿化率:38%  
产品形态:多层、小高层  
主打户型:70-90平方米一房,118平方米两房,130-140平方米错层  
开盘时间:2006年11月  
网上已推住宅户数:71套  
网上已售住宅户数:28套  
网上参考均价:15000元/平方米  
车位配置:约1:1  
物业管理公司:上海新昌瑞安杨浦物业管理有限公司  
物业管理费:2.35元/平方米/月

## ►地产研究院

## 产品 全装修房挺方便

创智天地整个项目在规划上层次清晰、功能明确,共包括四大部分,即智能化办公楼及具备各种商业服务设施的“创智天地广场”;提供住宅、办公、零售、休闲、娱乐设施的多功能“创智坊”;以江湾体育场为中心,并包括各类休闲体育设施的“江湾体育中心”;以及着重推动高科技研发的“创智天地科技园”。这里我们着重介绍的是它的公寓部分——创智坊。

创智坊位于创智天地广场以西,小区被大学路、锦嘉路分隔成4大块,一期在东南角,有办公楼和公寓楼2排建筑,前后幢距超过20米,采光通透不受影响,又由不同的国际级设计大师执笔设计,无论是外观还是房型都较富有个性。

从外观上来说,创智坊将多层建筑与庭院式花园结合,并采用围合式庭院布局,化繁为简,同时又在庄重典雅的大面积底色上施以明媚的纯色,外立面采用橘红、黄色、浅蓝等对比度强的色块,增添了建筑的韵律感,可能是为了体现这里居民年轻、进取、开拓、创业的特点。

房型设计上则更重视功



约90m²一房

能,将居住与办公功能合为一体,但各个区域又功能明确,适应高科技工作者与常人不同的生活方式。而且每间房都有直通到底楼花园的楼梯,可以比较便捷地与其他创业者交流。公寓房型虽说是多层,实际达到8层,每栋有数层互为复式,如6号楼,一楼复式占用了二楼的一半面积,二楼又同整个三楼为一套复式。公寓内部实现全装修,地板、卫浴洁具、空调、冰箱、洗衣机等一应俱全,对于年轻的创业者来说,是不错的选择。

(上海乘星行行销服务机构总经理李骁)



创智天地广场 资料图

## 鉴房报告

## 投资 出租回报尚不理想

□本报记者 李和裕

创智天地位于上海杨浦的新江湾城南部、五角场附近,项目总用地84万平方米,目前已开盘的是其工作生活区的一部分。

在业内人士看来,创智天地的地理位置具备发展优势,因此对其销售起到了支撑作用,并成为其价值空间的基础。“创智天地周边是两纵两横四条道路围合,其中有南北走向的主干道淞沪路,由它向北可达新江湾城腹地,由它向南可达五角场城市副中心,加上今后3条轨道交通将陆续建成投入运营,所以区位优势可成为创智天地发展的依托。”五合国际的分析师郭迪德认为。

“此外,创智天地立足于

周围浓郁的科技教育文化环境,复旦、同济、财大等高校都在它附近,由这些高校所带动的创意产业正在杨浦蓬勃开展。而创智天地在产品的处理上也讲与其引入的创意产业相吻合,尽力满足年轻创意者的自住需求。所以产品一经面世,业内反响不错,部分产品已售罄。”郭迪德表示。

但也有市场人士指出,创智天地目前的销售均价比周边其他类似的项目高出几千元每平方米,未来增值空间显得很小。当然,随着社区日趋成熟,配套日趋完善,开发商建设伊始的规划逐步兑现,预期项目的整体走势还是向上的。

而记者了解到,随着2006年来的调控深入,杨浦楼市也进入明显的调整期,

商品住宅市场的状况趋于冷静。倒是创智天地所在五角场板块的租赁市场更受关注,有房产中介告诉记者,主要由于大学城驻扎于此,以老工房和次新房为主的五角场板块反而是租赁市场火过买卖市场,“小户型一直是租赁市场上的主力军,次新房两房租金在2000-2500元/月左右,即使90年代的老工房也能租到1800元/月。”

如此看来,如果购买创智天地的公寓用于出租投资,以90平方米一房为例,单价按15000元/平方米计算,总价就是135万元,由于是全装修房,按家居配置2万元计算,房屋总投资就是137万元。而租金按2500元/月计算,年租金收入为3万元,年度的租金回报率仅2.2%。

## 配套 交通商业刚起步

创智天地的规划意图是配合上海市政府“科教兴市”的发展策略,提供类似美国硅谷的推动科技创新和创业的环境,营造一个能吸引、培养和留住优秀人才的知识型社区,让他们在这个独特环境中居住、学习、工作和交流。因此,在配套上,创智天地也是尽可能的齐全。

从大环境来说,创智天地位于上海市杨浦区五角场的核心位置,毗邻五角场商圈,位于中环线及轨道交通构成

的交通枢纽,有公交910、8、90、61、75等,轨道交通3号线(已通车)、轨道交通8号线、10号线(在建)等。但是也有人认为,在地理位置上它属于中环线以外,且楼盘前面就是公交车站,有好几路公交车经过,噪音污染影响了环境。

创智天地还毗邻复旦、同济、财大等知名大学,文化和学术气息非常浓厚。首期创智坊更是有了一条林荫大道将直通复旦大学,据悉路的两侧会建成特色文化商业街,以满足

居民的生活、休闲、娱乐、购物需求,但目前社区商业氛围还很不成熟。

值得一提的是创智天地的体育配套——由体育场、体育馆和游泳池馆组成的江湾体育中心,耗资数亿“整旧如旧”,但改变了原有的单一竞技体育功能,取而代之的是更富活力和人情味的社区休闲体育,附近的居民可以在某些时间内享受免费的体育休闲活动。

(上海乘星行行销服务机构总经理李骁)

## 投资星级☆☆

►交通配套:良好  
►生活配套:一般

►投资收益率:较低  
►楼盘性价比:一般

## ►周边市场

## 五角场 当仁不让的杨浦热点

杨浦区由于历史原因一直以来被认为是上海的“下只角”,房地产发展也较晚,但这种印象已被新的规划所打破,杨浦区目前拥有大学城、五角场、新江湾城、东外滩、翔殷路隧道、大连路主干道等众多利好因素,这些题材的集合将完全支撑未来杨浦楼市的快速发展。可以发现,在日趋枯竭的上海市中心土地中,杨浦在上海楼市的受重视程度越来越高。

创智天地所在五角场板块可是目前杨浦住宅市场热点板块。五角场城市副中心“商业商务区”建设的启动、大连路隧道的通车等系列市政工程利好是拉动五角场板块房地产市场快速发展的直接原因,随着诸多市政项目的进一步实施,该板块在未来几年仍具有很好的上升潜力。

如今为五角场“正名”可从交通、配套、环境三个方面入手。首先是交通,中环线的贯通及轨道交通8号线、10号线建设的快速推进,为杨浦尤其是五角场这一

新兴城市副中心带来了更广阔的发展空间。其次是商圈建设,自2006年10月一批淮海路的大型百货商厦宣布进驻五角场,许多重要的商业项目在2006年底陆续开业,为居民带来便利。再次是依靠北部新江湾城优越的生态环境,及规划中的游艇码头等高端休闲设施,五角场将逐渐呈现出一幅环境优美的生活画卷。

在市场人士看来,自杨浦区提出“知识杨浦”战略之后,约20万科研与工程人员将进入杨浦,此举必将造成区域楼市需求量的上升。鉴于这批人员收入和生活水准的相对较高,因此必定推动杨浦楼市向中高档方向发展,价升量增也是必然趋势。但同样也有另一种可能,鉴于杨浦原本住宅市场发展较晚,目前尚未形成大批适合上述人士所需要的高档居住房屋和环境,加上便捷的交通极易把人口输送到其他区域,从而促使这批人士向区外寻找更佳居所。这样的话,区域房价可能会向市场调节的方向靠拢。

## 周边二手房挂牌情况

东方名城(国和路888弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
11000元/平方米	2/2/1	85.8平方米	95万元	多层3楼	豪华装修
	3/2/1	123平方米	123万元	小高层10楼	装修
明丰阳光苑(世界路29号)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
10500元/平方米	2/2/1	105平方米	115万元	小高层13楼	装修
	3/2/1	123.76平方米	125万元	多层3楼	装修
世和园(世界路43弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
9500元/平方米	2/1/1	76.12平方米	74万元	小高层9楼	毛坯
	3/1/1	86.35平方米	82万元	小高层7楼	装修
城市名园(包头路1150弄)					
均价	房型	面积	总价	楼层	装修情况
7500元/平方米	2/2/1	107.2平方米	80万元	高层27楼	毛坯
	3/2/1	119平方米	95万元	高层9楼	毛坯

(以上数据由汉宇地产提供)