

华山夏都苑 “限外”中抓住“橄榄枝”

□特约记者 陈歆

“华山夏都苑”应该是像摩根士丹利这样的海外机构投资者喜爱的典型——上海市中心的优势地段，里弄出身却品质不俗的高档建筑。当外资的脚步靠近时，未完全意识到自身价值的华山夏都苑似乎还有些“受宠若惊”，而当它已经接到橄榄枝时，不但提升了自己的身价，连周边楼盘也在无形中短期受益。

地段：里弄出身

华山夏都苑位于长宁区、徐汇区的交界处，那里也是徐家汇和淮海路两大商业圈的交集之

七嘴八舌

- ▶ 华山夏都苑主力总价范围在 600 万-700 万元，客户群体直而具有老上海情结的高端买家。
- ▶ 华山夏都苑区位优势突出，让海外基金整体收购的营销模式不失为上海高端稀缺物业脱颖而出的有效方法。
- ▶ 目前，上海环境优越的可开发用地日渐稀缺，内环以内但凡有新盘上市，即遭遇高端客户群的关注，并且客户群体遍布各地乃至境外，具有境外背景的买家仍是上海豪宅购买力的最大支柱。
- ▶ 华山夏都苑在对外公开出售时，售价为 3 万-3.5 万元/平方米，摩根士丹利此次收购价仍属相对便宜，算是“捡漏”。

所，因此从地段上考量，确实是上海屈指可数的传统高档地段。也正因为寸土寸金，华山夏都苑只能在上海市的里弄间做文章——楼盘所处的幸福路、平武路都是老式民居聚集地，道路狭窄，小店林立，整个华山夏都苑被老公寓或者里弄房包围，占地面积有限。

资料显示，目前开发完成的华山夏都苑一期占地面积约 1.2 万平方米，仅有的 A 栋楼为一幢 31 层（顶楼复式）的高层公寓楼，共有 116 套房源，主力户型在 200-250 平方米，每套价格在 600 万-700 万元。无论是外观还是价格，从里弄间拔地而起的华山夏都苑都不会被当作地区标杆，因此也不管周遭如何，大摩依然愿意抛出橄榄枝。

据了解，大摩收购的 A 栋楼毗邻 3.9 万平方米的华山绿地，环境绝佳，且去年被收购时已结构封顶。而记者发稿前还在楼盘现场看到，A 栋楼黑白相间的外立面已全部完成装修，且整个小区的入口还颇费心思地布置了一大片山丘，施工人员正在修建植被。此外，可能是知道里弄出身会对楼盘品质有所减损，华山夏都苑从去年 12 月开始着力改善周边条件，如楼盘所在幸福路正在拓宽中，并将于今年 2 月完成。看来，华山夏都苑正尽最大可能配合着外资猎物的身份。

收购：出人意料

华山夏都苑属于长宁区的新华路板块，比起同区著名的古北板块的高档楼盘云集，新华路

板块的新盘上市量一直十分有限，因此去年 6 月开盘的华山夏都苑便被视作区域供应的一大支撑。但一开始华山夏都苑并没有做好“攀高枝”的准备，当时参与该楼盘推介的第一太平戴维斯某位高级董事曾表示，与瑞安房地产在新天地开发的豪宅翠湖天地整体出售给外资不同，华山夏都苑还是要零散发售，并且强烈推荐顶层复式。

可是结果依然出乎楼盘代理人的意料，原本打算零售的 A 栋楼还是整体落入海外基金囊中。116 套房源迅速被之前已在上海房地产市场大肆扫楼的大摩拿下，根据上海“网上房地产”资料显示，收购单价约 2.8 万元/平方米，总价在 7.58 亿元左右。不过对于大摩而言，这笔收购并非突如其来。就在华山夏都苑开盘前夕，大摩的新闻发言人曾回应境外媒体，称正视察一处上海豪宅，出资可能超过 8 亿元，并有可能在未来两天敲定最终协议，并有意将该物业改造成高档酒店式公寓。

另据了解，投资开发华山夏都苑的高登集团在业界相当低调，网上公开资料几乎查不到该企业在房地产领域的任何突出表现，但没想到其在上海却是一名不折不扣的豪宅制造者，投资开发的项目有夏都别墅、丽都别墅、君悦花园、文华别墅、高登金融大厦等，其中位于虹桥的夏都别墅自 2001 年建成至今一直是浦西租金最贵的别墅区。而根据发展商的想法，华山夏都苑后期的另外三栋楼将自行出租管理，

不会出售。

限外：短暂压抑

从去年 4 月收购陆家嘴中央公寓到 6 月买入华山夏都苑，大摩在前后不到 2 个月的时间里，将上海难以复制的优质物业都据为己有，速度之快眼光之狠令人叹为观止。而就在这 2 个月内，“国六条”、“限外令”等政策的出世对于以大摩为代表的老外来说，似乎也只是为了让他们陷入短暂的沉默而已。上周，大摩又吃进了位于徐家汇的“永新城”，也敲开了今年外资收购上海房地产的大门。

一边是国内人士质疑外资收购动机，一边是境外机构投资者对“赌人民币升值”的说法不屑一顾。大摩执行董事 Garth Peterson 更是给予直接否定，“如果认为人民币会升值，有很多办法可从人民币升值得利，而从房地产得利是一个非常笨的办法，摩根士丹利房地产基金不可能是为了人民币的升值。”

潜在的利弊是难以精确预测的，但目前可以观察到的是，华山夏都苑被大摩收购并计划被改作酒店式公寓后，更让周边在造楼盘的开发商有了长期持有的信心。如华山夏都苑附近有一个港资开发商建造的楼盘，下月可基本完成建设，但一直没有开盘的消息传出。“正在犹豫是否该做酒店式公寓，大摩收购华山夏都苑后，开发商有了自己持有经营的想法。”知情人士表示，“可能对于目前的开发商来说，外资收购有定心丸的作用吧。”



华山夏都苑“出嫁”外资倒为调控下的一些高档楼盘增添了些许信心 资料图



▶ 华山夏都苑

楼盘地址：长宁区幸福路 211 弄
 开发商：上海业丰置业有限公司
 总建筑面积：2.9 万平方米
 容积率：2.38
 绿化率：60%
 产品形态：4 栋高层公寓楼（仅 31 层高的 A 栋楼对外销售）
 主力户型：206 平方米四房
 装修状况：全装修
 开盘时间：2006 年 6 月
 网上已推住宅户数：116 套
 网上已售住宅户数：116 套
 网上住宅合同均价：28043 元/平方米
 停车位：100 个
 物业管理公司：第一太平戴维斯

鉴房报告

地产研究院

产品：历史风貌区里的时尚楼盘

多年来，新华路板块一直是上海传统的高档住宅聚集区，这里坐落着上海最早的影城，还有众多人文色彩浓厚的花园洋房。华山夏都苑位于幸福路、平武路，毗邻 3.9 万平方米的华山公园，楼盘一期占地 1.2 万平方米，绿化休闲空间达 60%。已经开盘出售的是紧靠华山公园的 A 栋楼，总高 31 层，共 116 个精装修单元，含少量复式景观房，面积从 206.65 平方米到 615 平方米，目标客户群锁定具有上海情结的高端买家。



约 250m² 四房

华山夏都苑总体规模较小，外立面及内部装修时尚感较强。周边环境幽静，东望的视线范围内是兴国宾馆、宋庆龄故居等大片历史风貌区。小区的大堂设计即便在豪宅中也是非常少见的，由于地下二层是车库，开发商在车库一层

也做了全透明的大堂，而且地下大堂的空间大小与布置风格完全与地面大堂一致，体现出楼盘的人性化设计。在小区会所设施中还建有室内游泳池、健身房等。

（荒岛房产工作室）

配套：传统高尚板块设施较齐全

新华路板块人流虽不密集，但各种设施一应俱全，生活出行较为便利。华山夏都苑由于地处淮海路、南京路及徐家汇商业中心交集地，加上新华路板块闹中取静，舒适的人居氛围，的确占据了相当的地段优势。

周边有华山医院、交通大学、兴国宾馆、华山公园、宋庆龄故居、徐家汇商圈等。

不过，也有人提出，虽然华山夏都苑的地理位置及硬件设施使其成为新华路板块又一标准的高端豪宅，但其四周环境却无法与之相配。周边多是不同层次的新房及老工房，华山夏都苑处于平民房的包围中，无法形成一定规模。

另外，幸福路道路狭窄，一定程度上给华山夏都苑业主的开车出行带来不便。小区大门对面的居民小区旁临时搭建了一些商铺，虽然方便了居民购物，但也影响了整体环境美观，影响了华山夏都苑的幽雅环境。

（荒岛房产工作室）

成本不小、稳涨有望、回报不低

处于“内长宁”的华山夏都苑东到镇宁路、南到淮海西路、西到中山西路、北至苏州河，地理位置比较优越，处于沪宁发展轴和沪杭发展轴交汇的 Y 型节点，是上海连接长江三角洲的“桥头堡”。

小区规划有 4 栋高层，第一批房源在 2006 年 6 月 6 日开盘，是小区北面靠近平武路的 A 栋楼，共有 116 套房源，建筑面积 27031 平方米，主力房型以面积在 200-230

平方米左右的大三房为主。

华山夏都苑开盘后被摩根士丹利整体收购，收购总价高达 7.58 亿元，成交单价为 28043 元/平方米。参照周边楼盘价格，如汇宁花园的销售单价在 30000-32000 元/平方米左右。而华山夏都苑更具地段优势，加上目前“内长宁”后续的楼盘供应和土地供应稀少，周边基本无同类竞争项目，所以预期未来华山夏都苑的价格会保持稳中有涨的态势。



投资星级 ★★★★★

- ▶ 交通配套：良好
- ▶ 生活配套：良好
- ▶ 投资收益率：较高
- ▶ 楼盘性价比：较高

周边市场

新华路板块的“老上海”价值

本期介绍的华山夏都苑属于长宁区新华路板块，新华路板块一向以闹中取静的优雅环境和深厚浓郁的文化积淀位列上海品质生活的代表地之一。出于对历史文化风貌保护区的恢复保护和规划发展，新华路板块是近年来上海新盘供应量最少的板块，目前在售的楼盘只有新近推出的位于中山西路安顺路口的虹桥御邸和位于延安西路番禺路口的酒店式公寓首信银都·碧瑶公寓，目前这两个楼盘的市场均价在 21500-22000 元/平方米左右。

发苑等楼盘，基本上都是 2002 年以后的次新盘，市场价在 16000-18000 元/平方米之间。这个价位相对来说性价比比较高，不过在新华路板块买房的客户以实力自住买家为主，因此这些楼盘的二手房挂牌量都较少，客户可挑选余地也不大，成交量表现平平。

相比之下，新华路板块的二手房资源比较丰富。目前，新华路板块内二手房市场流通的高档楼盘以新华御庭和新华世纪园为代表，由于这两个楼盘都位于环境清幽的新华路且小区内部配套较为完备，因此得到不少高级白领和境外人士青睐，这种长期稳定的需求也使这两个楼盘的二手房价格居高不下。目前成交价分别在 22000-24000 元/平方米和 20000 元/平方米左右。汉宇地产业务员介绍，由于新华路沿线高档楼盘稀缺，房源的房型越大，价格也会更高一些。

此外，在新华路沿线还有鉴赏新华、当代新华、新华豪庭、鸿

由于新华路板块的兴起时间较早，因此板块内还有诸多的老工房和老式公寓。如番禺路工房、法华镇路工房、定西路工房、新华路工房等，40 平方米的一房、50-80 平方米的两房和三房都能凭借良好的区位优势，使房价水平也一直保持稳定，基本上在 11000-13000 元/平方米。汉宇地产的统计资料还显示，这类房源是新华路板块去化最快的，无论用来自住还是用来出租投资都不错。

（汉宇地产市场研究中心）

周边二手房挂牌情况参考

新华御庭(新华路 519 号)			
房型	面积	总价	装修情况
1房2厅1卫	81平方米	185万元	优装
2房2厅2卫	156130平方米	305万元	优装
鉴赏新华(新华路 569 弄)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅2卫	107平方米	185万元	简装
3房2厅2卫	133平方米	225万元	简装
海富公寓(法华镇路 457 号)			
房型	面积	总价	装修情况
2房2厅1卫	92平方米	125万元	简装
3房2厅2卫	142平方米	180万元	优装
法华镇路上的老工房			
房型	面积	总价	装修情况
1房1厅1卫	35平方米	43万元	简装
2房1厅1卫	55平方米	61万元	简装

（以上数据由汉宇地产提供）