

Estate analysis

御翠华庭: 捂地多年利十倍

【编者按】

香港地产商大举进军内地的潮流已经势不可当,上海更是成为必争之地。值此香港回归十周年之际,7月的《上证·地产投资》鉴房栏目就把目光投向香港地产商在上海的“脚印”。

也许是在弹丸之地、寸土寸金的香港培养所养出的“地主心态”,囤积土地、坐享其成等增值的想法和做法被不少内地业内人士看作是香港地产商的“通病”,暴利争议也由此而来。以本报揭秘的“汤臣一品”为例,6亿元人民币的地价,4225元/平方米的楼板价,却在几年后换来110000元/平方米的平均售价,房价是楼板价的26倍。

而本期我们主要介绍由和记黄埔开发的“古北御翠华庭”似乎也正以类似的姿态露面,3.9亿元的地价,2468元/平方米的住宅楼板价,如今的报价却在30000元/平方米以上,房价是楼板价的12倍。

不过,业内人士也指出,相对于更多不太珍惜土地、粗放式经营的内地开发商来说,土地价值观念强烈的香港地产商更懂得精耕细作,铺植自己的“领地”,那么就让我们一起去看看这一古北最贵楼盘的定价依据。

◎特约记者 一凡

豪宅半遮面

御翠华庭原本预计去年就能完工,今年年初可开盘销售,但至今仍未有正式公开的动作,已被业内指有“捂盘”的嫌疑。不过根据新的市场消息,该楼盘月底将开售。

御翠华庭被称为古北新区内最后的豪华住宅项目,占地面积约5万平方米,由15幢豪华高层、小高层公寓楼组成,住宅总建筑面积约15.8万平方米,另附设约3万平方米的商业配套设施及备有豪华会所。

御翠华庭的开发商为香港地产巨头李嘉诚麾下的和记黄埔,和记黄埔进入上海楼市已十多年,与其他香港地产商一样,内地项目主攻高端市场,住宅开发以豪宅为主。资料显示,御翠华庭的项目公司和和记黄埔地产(上海)古北有限公司于2001年11月30日成立,由和记黄埔与其“大哥”长江实业分别间接拥有50%的权益。

根据楼盘介绍,御翠华庭位于古北路及黄金城道步行街的优越位置,集景观、休闲、商业于一体,是古北新区内拥有大型超市、美食广场等生活便利的大型住宅项目。而在业内人士看来,御翠华庭的规模只能称作中型社区,规划设计倒不错,楼宇设计为多元化的间隔,布局高低错落,立面线条也比较优雅,楼盘顶部设计采用以营造奢华感著称的ART DECO装饰艺术风格,室内设计也注重功能性及空间运用的间隔布局。

另据和记黄埔网站的公开资料,御翠华庭作为一个高档涉外小区,将聘用国际专业管理队伍,提供酒店式服务,并特设24小时先进保安系统及智能卡装置,让住户享受优质生活。此外,小区内将设置豪华会所,备有室内恒温游泳池、健身房、电影院、儿童游乐场等多功能设施,进一步丰富住户的日常生活。

将创古北价格新高

记者了解到,御翠华庭计划于本月面市,全装修房源报价预计在

30000-35000元/平方米,比古北二期其他在售楼盘的价格高出1000元/平方米左右,将创下古北新高。

在市场人士看来,御翠华庭的定价高企与“未开先热”及区位优势有关。自去年10月御翠华庭宣布样板房对外开放后,该楼盘就开始受到市场广泛关注,而“长和系”多年来对该楼盘的情况,包括项目形态、价格水平等,一律讳莫如深,进一步加深了市场的兴趣。

而从地段看,御翠华庭北至红宝石路,与在建的东银中心写字楼相对,靠近延安路高架;南面贴近黄金城道,与强生古北花园隔路相对;西侧紧邻古北路,正对伦敦广场;东面靠近银珠路,毗邻古北国际花园,所以可以说是位于整个古北新区的中心位置,虽属古北二期,但与生活配套已经相当成熟的古北一期只有一街之隔。

另据了解,御翠华庭计划首批推出的房源是靠近北端红宝石路的1号楼,房型以240平方米左右的4房为主,另有几套大面积的复式房源,面积在300-400平方米之间。

御翠华庭主推全装修房,目前售楼处报出的价格即30000-35000元/平方米,粗略计算,4房总价基本在720万-840万元之间,而那时为数不多的几套复式房源的总价则在千万元上下。

而在楼盘现场,记者看到御翠华庭的建设进程挺快,大约七八幢建筑已经建到主体十层甚至二十层左右的高度。其中,靠近红宝石路、银珠路的3幢楼已经开始外立面施工。

房价12倍于楼板价

虽然30000-35000元/平方米的报价放在豪宅林立的古北并不显得太稀奇,但了解御翠华庭“底细”的人恐怕还是会觉得这个项目贵得有些离谱。

公开资料显示,和记黄埔是于2001年9月以3.9亿元人民币的价格从古北集团手中购得御翠华庭所在的上海古北新区1区14号地块的。那么按照整个项目约18万平方米的建筑面积计算,楼板价才2167元/平方



御翠华庭效果图

古北——上海西部的大型国际住宅社区 资料图



古北御翠华庭

楼盘地址:古北路、红宝石路
开发商:和记黄埔地产(上海)古北有限公司
占地面积:约5万平方米
总建筑面积:约18万平方米
产品形态:15幢高层、小高层公寓楼
主力户型:240平方米四房
装修状况:全装修
开盘时间:2007年7月
交房时间:2008年8月
目前报价:30000-35000元/平方米

本版制图 张大伟

米;就算只按照15.8万平方米的住宅建筑面积计算,住宅楼板价也只不过2468元/平方米。而如今,御翠华庭要卖到30000元/平方米以上,总销售额将达47.4亿元,房价是楼板价的12倍,销售额也是地价的12倍。

如果再考虑上开发成本,按照目前上海高层公寓的土建成本一般为2000元/平方米计算,御翠华庭的土建总成本约3.16亿元,加上土地成本3.9亿元,共7亿多元,撇开税费等其他费用不计,开发商的成本“大头”也仅占总销售额的15%不到,是否暴利一目了然。

当然,应该说,开发商对于御翠华庭项目还是相当重视的。资料显示,

去年4月底,长江实业曾公开宣布对和黄古北项目即御翠华庭进行增资,从9945万美元增加到1.387亿美元。而这已经是开发商方面第二次增资,第一次是在2005年7月,御翠华庭的投资总额从原来的6870万美元增至9945万美元。

同在去年4月底,长江实业发布的2005年年报中还首次公布这一古北项目名为“古北名苑”,将在2006年完成约1万平方米的一期工程,预计于2006年下半年开盘。当时,业内就纷纷传言,该楼盘单价将超过30000元/平方米,此次改名为御翠华庭的即将入市总算证实了大家的猜想。

古北板块 调控未严重波及“小联合国”

◎本报记者 李和裕 实习生 唐皓

本期介绍的御翠华庭位于上海知名的大型国际住宅社区——古北新区内,位于长宁区南部的古北板块处在长宁区、闵行区、徐汇区三区交界处,东至姚红东路,南至古羊路,西至虹许路,北至延安西路高架与虹桥路。

1986年古北新区经上海市政府批准开发建设,由上海古北(集团)有限公司负责总体规划。整个新区的占地面积136公顷,规划建筑面积约240多万平方米。古北新区分两个阶段开发,其范围内的古北路以西区域为古北一期,占地52.3公顷,总建筑面积约70多万平方米,现在已经全部开发完成。

古北一期的成功注定使古北二期开发伊始就备受瞩目。古北二期位于古北一期东侧,以伊犁路为小区南北主干道,规划占地面积57.7公顷,建筑面积103万平方米,由9家开发商共同打造,开发的规模已经大大的超过了一期工程。

古北二期最早推出的楼盘是古北中央花园,开盘时均价就达到了12000元/平方米,后来的古北嘉年华均价达13000元/平方米,华丽家族·古北为16500-22000元/平方米(加上了3000元/平方米左右的装修价格)。

由于今夏上海房地产市场一反常态,呈现淡季不淡的迹象,全市各个区域都出现不同程度的涨价,古北作为国际型社区本来受到调控的影响就小,加之御翠华庭的高价杀人,周边楼盘也纷纷借机提价。

如伦敦广场与御翠华庭以古北路相隔,今年4月伦敦广场推出B栋楼88套房源以及A栋剩余几套可售房源一并发售,全部是精装修的大户型现房,面积在245-290平方米之间,当时报出的房价水平基本位于23000-26000元/平方米。而目前伦敦广场的可售房源均价已调整至28000元/平方米,

高价房源单价则已经突破30000元/平方米。又如坐落于黄金城道上的强生古北花园同样以现房形式发售,之前的均价约为22000-23000元/平方米,如今也略微上调至23700元/平方米,但与御翠华庭的价格水平仍然存在较大的差距。“网上房地产”的数据显示,该楼盘在今年4-6月有78套房源成交。

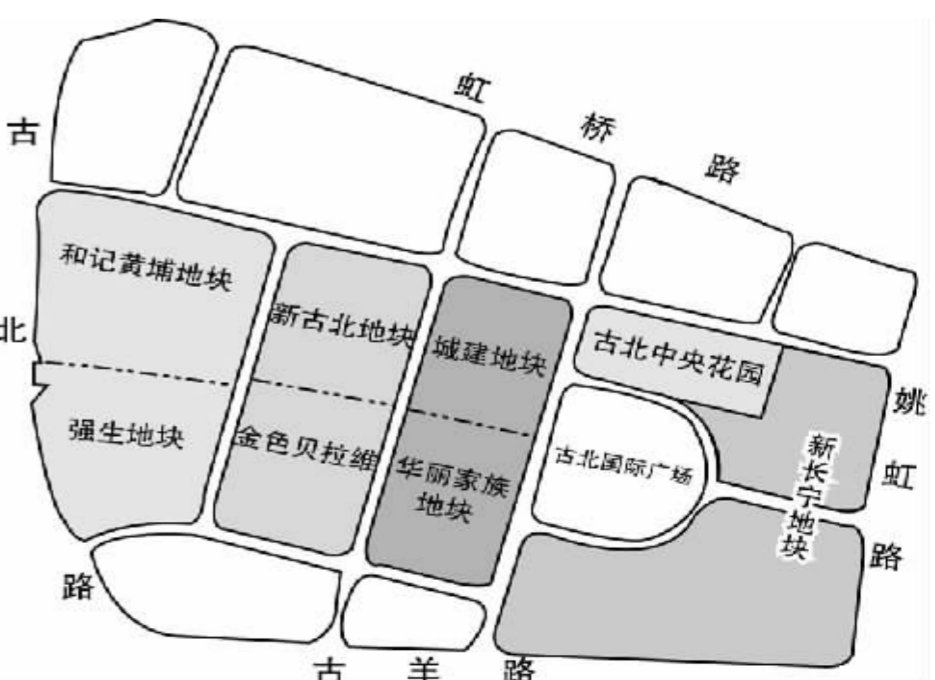
再如毗邻强生古北花园的金色贝拉维均价为22000元/平方米,售价水平同样与御翠华庭相差悬殊。“网上房地产”的数据显示,单价低于御翠华庭近万元的金色贝拉维在最近3个月以来跑量惊人,4-6月分别成交了42.71、65套房源。截至目前,金色贝拉维推出的302套住宅房源中仅余74套可售。

另从租赁来看,由于古北一期楼盘的房龄相对较老,且受到二期新盘集中上市的影响,租赁市场遭到一定打击。另外,这两年金汇、虹桥等周边板块的兴起,分散了一部分古北地区的租客,导致近来成交量下降,并且由于对高端物业的“限外”政策使得成交一度陷入缓慢甚至停滞状态。

近期有些业主开始主动要求下调月租金,宁可牺牲租金以求出租。据了解,目前古北板块租赁市场挂牌房源以三房居多,如瑞士花园168平方米三房租金在13000-18000元/月不等,华丽家族200平方米三房租金在16000-20000元/月之间,中央花园155平方米三房租金在13000-15000元/月。

总之,现在古北二期楼盘的价格已经远远高于一期楼盘的二手房价格,而且古北一期久经时日,已经形成了比较稳定的租赁群体和社区氛围,再加上现在高档房租普遍下降,因此二期租金是否能比一期有较大提高还是一个很大的未知数。而且二期乃同期开发,几个楼盘到时候竞争不可避免,可以说在古北二期的开发进程中,价格还是最大的一个坎。

各路开发商纷纷落子古北二期



香港大型地产商上海住宅开发情况

| 企业名称 | 项目名称 | 楼盘位置 | 销售均价(元/平方米) | 销售状态 | 楼盘简介 |
|-------|---------|------|-------------|------|-------------------------|
| 和记黄埔 | 四季雅苑 | 浦东新区 | 未知 | 未售 | 联体别墅和服务式公寓 |
| | 汇贤居 | 徐汇区 | 27000 | 售完 | 7幢高档公寓 |
| | 御翠园 | 浦东新区 | 46000 | 在售 | 世纪公园旁别墅社区 |
| | 马桥镇项目 | 闵行区 | 未知 | 未售 | 约200套独栋别墅 |
| 新鸿基地产 | 名仕苑 | 徐汇区 | 17079 | 售完 | 2005年收购所得,2幢服务式公寓和1幢住宅楼 |
| | 滨江凯旋门 | 浦东新区 | 未知 | 未售 | 约15万平方米豪华住宅 |
| 新世界中国 | 香港新世界花园 | 卢湾区 | 5000 | 售完 | 高层公寓 |
| 恒基地产 | 卓悦居 | 闸北区 | 17032 | 在售 | 嘉里不夜城二期,8幢高层 |

(整理:本报记者 李和裕 实习生 唐皓)