

Estate analysis

华府天地:8万元/平方米的“浦西隐身楼王”

◎特约记者 陈歆

在前两期介绍了香港地产巨头如何在上海的住宅及商办市场运筹帷幄之后,我们也无法忽视内地赴港上市的房地产商在上海楼市的披荆斩棘。本期我们就把目光转向香港上市的内地房企的作品,例如上置集团旗下的“华府天地”。就在浦东的汤臣一品因为11万元/平方米的天价成为全国的关注焦点之时,殊不知浦西新天地区域的豪宅竞争已到达白热化阶段,行事低调的华府天地更因二手房挂牌均价达到8万元/平方米成为“浦西隐身楼王”。

“颠峰时刻”挤入楼市

华府天地的开发商上置集团在上海项目不胜枚举,多冠以“绿洲”头衔,诸如为市场所知的绿洲雅宾利、绿洲仕格维、绿洲中环中心等,都是不同时期的作品。这个在1993年创立并于1999年香港上市的公司在上海的知名度不低,华府天地已是其较后期的作品,但无疑是其所有项目中地段最好的——新天地正对面,东起马当路、南临自忠路、西靠淡水路、北至兴业路。

华府天地共有5幢高层公寓楼组成,总建筑面积7万平方米,走的是真正的豪宅路线,一层一户,中西双厨,设有主人专属电梯,户型面积在260-700平方米之间。

2004年12月首度开盘的华府天地挤进了上海楼市的“颠峰时刻”,当时仅推出46套住宅,对外报价高达58000元/平方米,比之前的上海最贵楼盘——2004年6月开盘的盛大金磐38600元/平方米的对外报价要高近2万元。而由于新天地区域的高档住宅市场一向僧多粥少,华府天地首批房源销售迅速。

始料不及的是,2005年宏观调控不期而至,上海楼市特别是高端市场在相当长一段时间内陷入窘境。“网上房地产”的数据显示,华府天地曾创出开盘当月签约14套的交易纪录,随后签约数逐步下滑,有几个月销售仅为数套。于是后来也出现了新天地区域楼盘的常见情况:新房去化受阻,一、二手房同时抢占市场。

“叫板”汤臣一品

今年上海楼市回暖之际,新天地区域的高档楼盘市场也如鱼得水般地活跃起来,华府天地借着东风,在二手房市场内的价格也涨得欢快起来,差不多能和汤臣一品叫板。

“今年年初,华府天地的售价已经在5-9万元/平方米。”有关中介向记者表示,华府天地的新房均价已在5万元/平方米以上,由于是非普通住宅,算上契税、营业税、个税、土地增值税、中介佣金等税费以及房贷利息支出,房东不卖到7万元/平方米以上,几乎就会亏损。

目前,华府天地的二手房挂牌价格在7-12万元/平方米,其中,临近太平桥人工湖那栋楼的顶楼房源的挂牌价便高达12万元/平方米,是整个新



投资星级 ★★★

- ▶ 交通配套:良好
- ▶ 生活配套:良好
- ▶ 投资收益率:一般
- ▶ 楼盘性价比:一般

天地区价格最高的,面积400多平方米,总价近6000万元。而除这套浦西最贵公寓外,其他楼层房源的挂牌均价也已达8万元/平方米。

从2004年12月入市至今,随着新天地豪宅市场的起起落落,华府天地如今也算得上扬眉吐气了。而“保本”只是造成华府天地二手房挂牌价格高企的原因之一,甚至还不是最重要的原因。现实是,新天地区域的新盘价格不断高涨,成交量增幅也不小,今年二季度以来,包括翠湖天地二期御苑、济南路8号等在内的新天地区域新盘都已经蠢蠢欲动起来。在区域豪宅市场重新发展的前提下,华府天地的涨价也成为一件看着比较自然的事情。

内部股东“半价成交”

虽说华府天地想“大隐于市”,但作为浦西最贵楼盘,想低调也难。

据上海置业2005年8月底公布的中期业绩显示:华府天地为其带来了近6亿元的预售款收入,直接支撑起了公司的业绩。更令人吃惊的是1个多月之后,华府天地在还处于调控冷冻期的上海楼市出现大笔交易:10月某日一举成交19套。与之形成鲜明

对比的是,华府天地此前4个月的总成交量不过11套。

不过,这笔交易很快被媒体发现了“疑点”。“网上房地产”的交易数据显示,包括之前以58860元/平方米成交的一套房源,华府天地公寓2当时已售出的12套房源累计成交均价为30780元/平方米,以此推算,一举成交19套中至少11套房源的成交价不到29000元/平方米。

对此,开发商立即表示,华府天地58000元/平方米的市场销售价格没有作任何调整,“网上房地产”披露的“半价成交”只是针对内部股东。但一些人还是埋怨,如此降价销售是对华府天地前期已售房源业主的不尊重。

而此举也被怀疑是开发商借“股东吸仓”回笼资金。“购入上述房源的股东来自各方,并非全是上海置业的股东。”一知情人士这样补充。业内人士似乎也对这个推论表示认可,认为此举一方面可以内部消化积压房源,另一方面也可以获得资金周转。毕竟华府天地当时的销售速度没能及时跟进,就算按约3万元/平方米的半价出让,上述19套房源也能成为上海置业回笼超过2亿元的资金。事实也证明,华府天地如今早已度过了销售难关。



华府天地

楼盘地址: 卢湾区马当路222弄
开发商: 上海安信复兴置地有限公司
投资者: 上海置业
总建筑面积: 7万平方米
容积率: 3.2
绿化率: 35%
产品形态: 5幢高层
装修状况: 毛坯

开盘时间: 2004年12月
交房时间: 2006年6月
网上已推住宅户数: 108套
网上已售住宅户数: 106套
网上住宅合同均价: 52247元/平方米
停车位: 地上300个,地下184个
物业管理公司: 戴德梁行
物业管理费: 14.5元/平方米/月

本版制图 张大伟

部分香港上市内地房企上海项目

上海置业 (1207.HK)

公司简介	1993年成立,1999年香港上市,主要物业品牌为“绿洲花园”。
上海项目	住宅:绿洲城市花园、绿洲紫荆花园、绿洲长岛花园、绿洲湖畔花园、绿洲比华利花园、绿洲江南园、绿洲千岛花园、绿洲仕格维花园、华府天地、绿洲雅宾利花园,还负责宝山罗店北欧新镇的开发。 商办:环球世界大厦、绿洲中环中心、绿洲仕格维酒店等。
主要在售楼宅	绿洲雅宾利花园 位于闸北区中兴路、西藏北路,建筑面积约50万平方米,旧城改造项目。 网上住宅合同均价17581元/平方米。



上海复地 (2337.HK)

公司简介	1994年开始房地产业务,2004年香港上市。
上海项目	住宅:上海知音苑、多摩园景、复地雅园、颐和华庭、锦绣华庭、复地太阳城、春申复地城、复城国际等。
主要在售楼宅	复城国际 位于虹口区大柏树及曲阳中心商务区,建筑面积约15万平方米,与荷兰IHG合作开发。 网上住宅合同均价14458元/平方米。

上海证大 (0755.HK)

公司简介	1993年成立,2002年香港上市。
上海项目	住宅:证大家园、水清木华公寓、九间堂。 商办:大拇指广场、证大立方大厦、证大五道口金融中心。
主要在售楼宅	证大家园 位于浦东新区川沙路,建筑面积约60万平方米,已发展至第五期。 网上住宅合同均价9078元/平方米。

绿城中国 (3900.HK)

公司简介	1995年浙江绿城房地产开发有限责任公司成立,2006年香港上市。
上海项目	住宅:上海绿城、上海玫瑰园、外滩董家渡项目、新江湾城项目。
主要在售楼宅	上海绿城 位于浦东新区杨高南路,建筑面积约46万平方米。 网上住宅合同均价14431元/平方米。



华润置地 (1109.HK)

公司简介	1952年华润公司划归中央贸易部管辖,1996年华润置地香港上市。
上海项目	住宅:上海滩花园、上海橡树湾。
主要在售楼宅	上海滩花园 位于黄浦区紫霞路,建筑面积约20万平方米,一期组团7-9号楼已完成交房,还推出12套一梯一户多层物业“十二世家”。 网上住宅合同均价20186元/平方米。

中海发展 (0688.HK)

公司简介	1979年中国海外集团成立,隶属中国建筑工程总公司,1992年中国海外发展香港上市。
上海项目	住宅:中海翡翠湖岸、中海瀛台、海丽花园、海华花园、海悦花园等。 商办:中海大厦、海兴项目等。
主要在售楼宅	中海瀛台 位于徐汇区龙瑞路,建筑面积约27万平方米。 网上住宅合同均价13259元/平方米。



合生创展 (0754.HK)

公司简介	1992年进军房地产业,1998年香港上市。
上海项目	住宅:合生滨江苑、合生城邦、合生江湾国际公寓。 商办:上海合生国际大厦(已售予一家韩国基金)。
主要在售楼宅	合生江湾国际公寓 位于杨浦区政和路,新江湾城第一个项目,建筑面积约28万平方米。 网上住宅合同均价12442元/平方米。

周边市场

淮海中路板块 高档楼盘聚居区

本期介绍的华府天地属于上海市中心位置的淮海中路板块。该板块凭借突出的地理位置优势和人文环境因素,一直是上海高档楼盘的汇集地。

由于地段的稀缺性,淮海中路板块的新盘数量极为有限,目前在售的仅有翠湖天地二期御苑,该楼盘自今年5月以来出现较为集中的成交,截至7月23日,在不到3个月时间里就成交了110套房源,成交均价为56000元/平方米,比1-4月的成交均价上涨了约5000元/平方米,成交房源面积也普遍较大。

在二手房市场,淮海中路板块主要有翠湖天地、华府天地、淮海晶华、紫勋雅邸、锦麟天地等楼盘,这些楼盘所挂牌的房源大多为单套面积在230平方米以上的豪宅。随着今年春节后上海楼市的整体回暖以及淮海中路板块一手楼盘的热销,带动板块内的二手房在近几个月里也保持着微涨态势。从汉字地产门店了解到的情况看,该板块的二手房成交价整体比年初有大约5%-10%的上涨,看房的客户在5月后逐步增多,成交量也逐步出现。

在淮海中路板块,目前华府天地是价格

最高的次新盘,挂牌价在7-8万元/平方米之间,以270-450平方米的三房和四房房源为主,最便宜的一套房源总价也在2000万元以上。再加上该楼盘的房源总体数量不大,因此目前在二手房市场的挂牌量不大,成交寥寥。

翠湖天地是淮海中路板块体量最大的一个楼盘,其一期雅苑由于已有一定房龄,因此目前的市场价基本在40000-48000元/平方米左右,少量可以看到湖景的景观房单价在60000-62000元/平方米左右。相比之下,其二期御苑的二手房价,因为交房时间不长,所以比一期要高出不少,大多在70000元/平方米以上,可以直观湖景的景观房挂牌价更是高达80000-83000元/平方米,比华府天地还要贵。同时,二期御苑挂牌房源中还有不少是500平方米以上的超大户型,其总价高达4000余万元,能够接受的买家更是凤毛麟角。因此,目前翠湖天地成交的房源一般多是一期雅苑、面积不超过200平方米的房源。

此外,淮海中路板块二手房源挂牌较多的还有淮海晶华,以170-220平方米的两房至四房居多,挂牌价在32000-36000元/平方

米;另有锦麟天地挂牌价在50000元/平方米左右,紫勋雅邸挂牌价在35000元/平方米左右,这两个楼盘目前二手房市场挂牌量较小,成交也较少。

总体来说,淮海中路板块当下活跃在一、二手房市场的均为翠湖天地,分析师表示,这

主要是由于目前在豪宅市场出手的客户多为自住型客户,以及少量长线投资客户,包括境内和境外人士,他们对楼盘的品质、价格的相对适中以及房源选择的多样都是很看重的,而翠湖天地就较为符合他们的要求。

(汉字地产 孙文勤)

淮海中路板块部分挂牌房源

翠湖天地(一期雅苑)			
房型	面积	总价	装修情况
2房1厅	108平方米	450万元	装修
4房2厅	192平方米	810万元	装修
翠湖天地(二期御苑)			
房型	面积	总价	装修情况
5房2厅	595平方米	4200万元	装修
3房2厅	203平方米	1800万元	装修
华府天地			
房型	面积	总价	装修情况
3房2厅	276平方米	2000万元	装修
4房2厅	450平方米	3300万元	装修