

“金九银十”特辑(二)

# 楠林水岸 别墅盛宴中的“落魄儿”

◎本报记者 李和裕

在上期介绍了“金九银十”传统旺季上海楼市内公寓楼盘的动向后,本期让我们把目光再转向别墅市场。分析师表示,目前上海别墅存量虽然不小,可由于“禁地令”再申,后续供应缺乏,预计未来上海别墅市场的供求关系将产生变化。而多家代理机构表示,今年下半年上海别墅市场将形成集中推盘之势,这在别墅产品稀缺的市场形势下比较少见。当然,高密度上市也意味着不小的竞争场面,事实上上海楼市内的别墅项目的确境遇迥异,本期介绍的“楠林水岸”就是一个“例外”。

## 乏人问津的经济型别墅

楠林水岸位于青浦区,靠近淀山湖,临近大观园,2004年开盘时主打的是西班牙风格的小面积、全装修、准现房独栋别墅,一期建有38幢,有以196.89平方米和292.71平方米两种房型,开盘价格在10000-11000元/平方米。显然,开发商是想以经济型度假别墅的产品定位以及有一定竞争力的总价来吸引别墅消费者。

应该说,淀山湖区域是业内长期关注的一个别墅区域,开发商也赶在了上海楼市尚未开始调控之时入市,但楠林水岸的遭遇与同区域内的其他别墅却有天壤之别。上海网上房地产的数据显示,虽然楠林水岸目前仍在售状态,但自2004年7月面市后几乎无人问津,26套别墅只售出3套,除了在2004年10月、2005年10月、2006年4月等时段签过9次约外,其余时间均为零销售,而且9次签约后来还被撤消了6次。

据记者掌握的信息,楠林水岸最初的开发商为上海力得置业有限公司,由一名陈姓的温州老板组建。该名老板的下海经历颇为丰富,先是1973年从部队转业到地方,先后在剧团和工厂工作;3年后毅然下海,在温州创办了一家电子工厂,但出师不利,在这家厂亏损后去深圳闯荡;两年后还清债务东山再起,上世纪80年代初进入上海,先后搞过电子产品销售、海上航运、电子商务、保健品等。而房地产方面,其最初曾斥资亿元收购普陀区的银官商厦,后又获



青浦的水乡美景中,新老别墅正上演新一轮的明争暗斗 资料图

得三面临水的楠林水岸项目的地块,原本计划建造300幢别墅。

## “一而再”整体转让

由于楠林水岸经营惨淡,开发商不得不作出“割肉”的选择。2005年,上海力得置业有限公司开出的转让价格是8200元/平方米,比其公开销售价格低了20%。楠林水岸欲整体转让的消息在当时调控风暴来袭的上海楼市也引起不小的轰动,有相关人士表示,由于楠林水岸开发时间较早,仅就房价而言,开发商已经存在一定的利润,随着各种调控政策的出台,开发商已无意继续进行楼盘营销,追求更高利润,希望出售别墅项目,退出房地产行业,做好自己的主营业务。

当时有媒体分析,在上海房地产行业,尚未竣工的项目因为资金问题进行转让或者合资的案例较多,但在项目建成后开发商低价抛盘的现象近年来很少出现。由此,不少开发商表示,因银行已普遍提高了房地产开发的贷款门槛,与大开发商相比,中小开发商在抗风险、土地招投标、营销方面处于劣势,所以更加担心一旦楼市走低,公司的资金链将会吃紧。

另有分析师表示,在各级政府严格规范房地产市场,严格控制投资比例的大环境下,像楠林水岸这样偏度假型的别墅在上海市场的空间似乎有点狭小,出现开发商无意继续经营,整体转让的情景也不足为奇。

据悉,此事的结果是,楠林水岸由上海力得置业有限公司转让给了上海楠坤置业有限公司。但是,楠林水岸的命运并未就此好转,直至今年再度传出整体转让的消息。

## 叫卖背后的问题不少

据知情人透露,楠林水岸正在市场内被租客再次叫卖,目标自然不是购房者,而是有意间接拿地的企业。占地面积40亩的楠林水岸目前仍维持建有38幢别墅的局面,项目整体报价7500万元,按每幢别墅190-200平方米的面积计算,也就是约10000元/平方米,比前一次的转让价要高。此外,转让方还宣称有相关的120亩地在租,租金60000元/年。

世联地产上海公司的一位负责人对记者分析,从价格方面考量,10000元/平方米的价格对于青浦淀山湖区域的别墅来说不算高,但也得考量项目本身的品质。楠林水岸的滞销情况显然有目共睹,又非第一次转让,可见其中可能还存在一些问题。就算收购后,要么推倒重来,要么重新包装,接盘者还得考虑追加的开发、营销成本等。

同时,房地产项目的收购主要主要为在建工程收购和项目公司收购两种形式。如果是在建工程收购,则需要查清项目开发过程中所有获得的报批文件及发生过的所有费用;如果是项目公司收购,则需查清项目公司的资产负债情况再谈价格。总之,在收购形式上是很值得考量的,对价格也会有影响。

还需要指出的一点是,目前转让方持有的土地是40亩,但又说还有120亩在租。虽然不了解具体情况,但很可能是开发商最早是通过当地政府批租获得土地的,且只获得了项目一期的土地,其余的土地只是当时和当地政府谈妥,以租用形式显示个权利,现在土地都要公开出让,以后这些土地能否顺利获得还是未知数。



## 楠林水岸(怡苑)

楼盘地址:青浦沪青平公路8499号

开发商:上海楠坤置业有限公司

容积率:0.31

产品形态:独栋别墅

主力户型:196.89平方米和292.71平方米

装修状况:全装修

开盘时间:2004年7月

网上已推住宅户数:26套

网上已售住宅户数:3套

网上住宅合同均价:13567元/平方米

车位:每户独立车库

物业管理:上海万登管理有限公司

本版制图 张大伟

## 上海在售别墅一览

### 浦东新区

项目名称	地址	开发商	别墅形态
欧泊圣堡	栏学路328弄	上海金楼置业有限公司	独栋
中邦晶座	丁香路1066弄	中邦置业集团有限公司	联排
环球翡翠湾花园	西泰林路158弄	上海浦发振丰房地产发展有限公司	联排
汤臣豪庭(美丽空间)	广兰路50弄	上海大道置业有限公司	叠加
万科蓝山小城	金海路3333号	上海万科浦东置业有限公司	联排、独栋
东源丽晶	巨峰路1589号	上海源东房地产开发有限公司	独栋
华亭丽都(白金瀚宫)	龙东大道4288号	上海豪洲建设发展有限公司	独栋
九间堂	芳甸路333号	上海证大三角洲置业有限公司	独栋
东郊花园	紫竹路398弄	上海浦程房地产发展有限公司	独栋
维诗凯亚	云山路1988弄	上海俐马向荣碧云房地产有限公司	独栋

### 闵行区

项目名称	地址	开发商	别墅形态
银都名墅	银都路759弄	上海至大房地产开发有限公司	独栋
复地?北桥城	都市路399弄	上海柏斯置业有限公司	联排、独栋
新浦江城	江桦路199弄	上海天祥华侨城投资有限公司	联排、独栋
长岛别墅	昆阳路3558号	上海人济置业发展有限公司	独栋
锦绣江南(三期)	金汇南路258弄	明泉地产	联排、独栋
都市阳光花园(圣特丽墅)	都市路3339弄	上海颀盛房地产有限公司	联排、独栋
西郊·林茵湖畔园	幸乐路500弄	上海奥顺置业有限公司	联排
燕南园	景联路1111弄	万科中实房地产有限公司	联排
万科?红郡	诸新路、近远东路	上海万科兰乔置业有限公司	联排、叠加
圣得恒业花园	都市路2099弄	上海远峰房地产开发有限公司	独栋

### 松江区

项目名称	地址	开发商	别墅形态
佘山宝石别墅	泗泾鼓楼路、近嘉松南路	上海祥泽房地产有限公司	独栋
心·易墅	明中路275弄	上海欣绿房地产经营有限公司	联排
晶苑四季御庭	明华路888弄	晶苑地产发展有限公司	独栋
同润加州(二期)	新南路501弄	上海壹苑房地产开发有限公司	联排、叠加
圣塔路斯	古楼路1198号	上海壹景房地产开发有限公司	独栋
绿洲比华利	明华路366号	上海绿洲花园置业有限公司	独栋
复地·翠堤	文翔路3688弄	上海复地地方松房地产有限公司	联排
环岛翡翠湾	沪亭南路299弄	上海银佳房地产有限公司	独栋
蓝色剑桥	新松江路2500弄	上海元庭置业有限公司	联排
名仕豪庭	文诚路2188弄	上海方豪房产开发有限公司	联排

### 青浦区

项目名称	地址	开发商	别墅形态
康桥水乡(东方庭院)	复兴路88弄	珠佳康桥半岛房地产发展有限公司	联排、叠加
圣地维拉	徐盈路158弄	上海业业置业有限公司	联排、独栋
三友星墅	华强街203弄	三友房地产有限公司	联排、叠加、独栋
安盛景园	沪青平公路1551弄	安盛房产有限公司	独栋
高富丽源	沪青平公路1505号	上海高富房产发展有限公司	联排
西郊大公馆	徐泾东路333号	上海新典房地产开发有限公司	独栋
西郊紫郡(三期)	高泾路258弄	上海长宇实业有限公司	独栋
圣堡二期	徐泾路99弄	上海大地房地产有限公司	独栋
大豪山林	徐泾西路188弄	上海大豪城建设发展有限公司	独栋
中海翡翠湖岸	业辉路88-89弄	上海中海房地产有限公司	独栋

### 南汇区

项目名称	地址	开发商	别墅形态
九九别墅(非常地中海)	南六公路99弄	上海名流置业有限公司	独栋
绿洲半岛花园	沪南公路5188号	上海航头高夫置业有限公司	独栋
爱法奥朗别墅	航头大道1688弄	上海爱法房地产经营开发有限公司	独栋
建德南郊别墅	南六公路578弄	上海杉野置业有限公司	独栋
生茂绿洲别墅(佳茂园)	沪南公路5288弄	上海航汇房地产开发有限公司	独栋
中科院大学村(帕萨迪纳)	杨高南路5777号	上海康桥正阳投资有限公司	联排、独栋

### 宝山区

项目名称	地址	开发商	别墅形态
美兰金邸	美兰湖路333弄	上海金彩置业有限公司	联排、叠加、独栋
金兰雅墅	美兰湖路98弄	上海金牧置业有限公司	联排、叠加、独栋
水岸蓝桥	真华路1099	大华(集团)有限公司	联排

(数据来源:租售情报网)

### 业内视野

## 联体别墅今年后来居上

今年以来,上海联体别墅(包括联排、叠加、双拼)成交优于独栋别墅。从1月1日至9月16日统计数据看,已成交5122栋、111.16万平方米,超过去年同期成交面积的九成以上。此外,近一个月来上海别墅成交的个案数与1月相当,但其中联体别墅项目却从35个增加到52个,平均成交价格也从1月的10622元/平方米上涨到8月的11119元/平方米,涨幅4.68%。

带来联体别墅热销的主要原因是,前些年大体量开发的闵行、松江、青浦、嘉定等西南各区的联体别墅,由滞销转为热销。与今年上海公寓楼盘供应存量持续不足而引发价格高涨的情况一样,由于别墅市场长期的“禁地”局面,供应量也已由泛滥转为稀缺。市场内联体别墅的可售量已经从今年初的151.74万平方米,下降到如今的93.16万平方米。

松江区的松江新城周边由于前些年积压了大量的别墅房源,成为了今年以来交易量最大的联体别墅区域。目前,该区域市场上可售的联体别墅项目超过20个,前来购买别墅的除松江大学城各高校的高层之外,主要是周边一些工业区的管理人员。不过从购买群体来说,松江大学城的别墅市场还是一个相对独立的市场,大型优美的社区环境和相对较低的价格是该区域联体别墅吸引购房者的最有利条件,但要实际入住尚待时日,因为该区域的别墅开发虽已成规模,但时间相对较短,生活配套还相对匮乏,居住氛围还未成型。

市区购房者则主要关注的是闵行区的颛桥、莘闵,松江区的金桥、九亭等几个位于轨道交通5号线和9号线之间的外环线板块。这4个相连的别墅板块已经成为了上海最为集中的别墅区,占上海联体别墅市场比重的20%以上。但由于别墅土地的日渐稀缺及板块发展的日益成熟,这几个区域正朝着更高端的别墅市场发展,新上市的多为独栋别墅项目,价格也越来越高。

另外,今年轨道交通11号线的开工也带热了嘉定区的房地产市场,嘉定别墅开始为人们所注意。如金地格林风范以127栋联体别墅的成交量,位居上海别墅成交量前三甲;4月初才开盘的浦发香舍也已售出了126栋联体别墅,同样居于前十名;两年前就开盘的嘉怡别墅以往销售情况并不理想,今年以来也已售出了44栋联体别墅。

地价的不断抬升也给上海的别墅产品带来了新一轮的变革。曾经占据市场主流的400-600平方米的独栋别墅开始逐步退出市场,如去年轰动市场的佘山3号和今年热销的复地北桥城,独栋别墅的面积都不到300平方米。而为了改变面宽较窄的劣势,具有小进深、大面宽优势的叠加别墅有代替联排别墅之势,总面积一般被控制在200平方米左右的叠加别墅,总价也得到了合理的控制,节约用地的叠加别墅不但解决了地价抬升带来的成本问题,还更符合居住要求,从而成为了中档别墅市场的主流。

(佑威房地产研究中心主任 薛建雄)

## 七嘴八舌

- ◆ 价格太高了。
- ◆ 虽然位置上没有明显的优势,可是也不是太偏僻,一般还是可以接受的。
- ◆ 这个别墅外形,实在是不敢恭维。
- ◆ 布置极为不合理,一进门就是餐厅,一张桌子挡道。
- ◆ 不就是一个烂尾楼盘吗,吹什么西班牙风格的牛。

(摘自搜房网等网友发帖)

### ■ 周边市场

## 朱家角板块 青浦别墅主战场

本期鉴定的楠林水岸属于青浦区西侧的朱家角板块。近年来,青浦努力打造“环境优美、造型新颖、规模成片、配套齐全”的楼市形象,青浦区政府表示,未来青

浦将成为以别墅和多层为主的特色住宅区。长期性的总体开发战略便是:西面地区以水乡风格的低密度住宅为主,东面地区则适当提高密度和容积率,形成公寓、

联排和独栋别墅的多样化景观,并在沿河地带形成商业、娱乐、广场等公共空间。由此可见,朱家角板块的发展目标正是以水乡古镇为依托的别墅生活区。

从优势上讲,淀山湖畔,古镇新建,作为2010年上海世博会官方指定度假地,朱家角投资百亿元进行古镇改造和新镇建设。目前,中信泰富的休闲度假基地、弘大集团的尚都休闲广场、华森投资的花园酒店等项目都已动工,别墅项目也必然会受到整个规划建设的有力推动。

从劣势上讲,朱家角原有楼盘定位不佳。可能是因属上海远郊,朱家角之前开发的别墅产品多偏向于密度过高的联排别墅或档次偏低的独栋别墅,面向中等收入的目标群体。如楠林水岸虽以独栋别墅为主,但产品设计较为简单,销售长期停滞不前,开发商难以回笼资金,最终难免低价转让、拍卖抵债的命运。

所以,朱家角板块正面临着重要的转型阶段。“第一代”的朱

家角别墅,虽然依淀山湖风景而建,但客户定位却尴尬地介于中产阶层的第一居所与富豪阶层的度假别墅之间,即便打着江南民居的招牌,也难以挽回销售颓势。而近两年一批千万元新一代豪华别墅项目的逐渐崛起,才使朱家角的别墅市场重新被激活,但也形成激烈的竞争氛围。

而相关资料显示,朱家角土地的出让注重整体、规划统一,加上受整体容积率与别墅用地禁批政策的影响,原先规划为低密度住宅区的三个地块都将重新规划,目前部分开发商手中的土地大多为多年前的储备。这就意味着,除目前已入市的康桥水乡、绿洲江南园、海源别墅、东方港湾·金杰等楼盘外,朱家角将没有其后续别墅供应。

(郭宇)

### 朱家角板块住宅项目一览

项目名称	项目地址	住宅套数	已售套数
泰安公寓一期	石家浜路150弄	768	455
练北新村配套商品房	练塘镇练北新村	124	38
淀湖山庄动迁房	河畔路57.58弄	428	353
中信泰富朱家角新城	颍园路389弄	61	0
国际华城	沪青平公路7502号	54	1
金溪五村	培育路125弄	238	207
福田公寓	泖溪路350弄	81	71
太阳别墅	沈太路2588号	26	21
康桥水乡小城	朱家角镇复兴路88弄	54	51
绿洲江南园	朱家角镇内大淀湖畔	48	44

(信息来源:上海网上房地产)