

厚积薄发

看长实上海双盘的超级兑现力

文/孙鑫

近几年,当越来越多的企业开始关注“长期主义”,他所带领的上海两大明星大盘却已在近十年打磨中迎来万事顺遂的美好时光;

当一些房企在高周转、高杠杆开发模式下高歌猛进,扩张规模时,他却不疾不徐、不矜不盈,坚守企业战略定力,带领明星双盘走出自己的“节奏”,一路稳健前行。

不去高谈阔论,更喜埋头苦干。以敢为天下先的魄力率先入住,以稳健务实的态度与时代同步发展,与区域焕新共振。经过多年持续开发运营,他带领团队根据不同市场周期特点,在普陀、嘉定两个区内持续深耕,并打造了“湖畔天下、高·尚领域”两个超级大盘样本,自2013年入市后,均连创上海销售多项纪录。

2022年岁末,长实上海明星双盘均已拿出了“珍藏”产品,在最好的时光向市场呈现出最好的产品——位于嘉定南翔的明星楼盘“湖畔天下”即将迎来压轴小户型新品,位于普陀真如核心区的“高·尚领域”也仅余12席沿街商铺及少量“领寓”首层特色户型。

本期,笔者专访香港长江实业地产投资有限公司董事郭子威,听他讲述长实上海双盘最新动态,以及两大明星项目展现出的超强兑现力。



长江实业地产投资有限公司 董事 郭子威

深耕南翔十年,配套全面升级

万众期待! 湖畔天下高层现房开盘在即!



湖畔天下实景图

近两年,上海提出全力建设“五个新城”,嘉定作为五个新城发展的佼佼者,也在交通、多元配套等方面焕新升级。作为深耕多年,见证嘉定南翔成长的明星项目“湖畔天下”历经多次开盘,均创造销售奇迹。

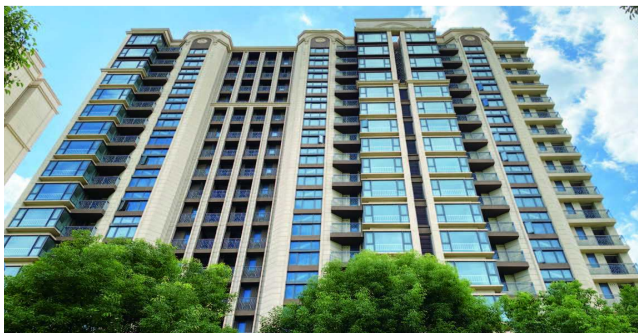
谈及屡创热销的经验,郭董表示,面对区域发展状况,在不同市场环境、针对时代人居需求,分阶段灵活制订销售策略是项目持续热销的主要要素,“在优质区域,用心去做产品,是不会错的”。

事实上,湖畔天下最初落子嘉定南翔时,交通、商业等相关配套尚未完善,在这个阶段,60万平方米规模的“湖畔天下”结合当时区域发展情况,主要针对有意改善居住空间的市区买家,因此项目一期规划以联排别墅为主,并以景观和环境著称,结合联排别墅营造的大尺度空间,让很多希望改善居住空间的买家格外心动,湖畔天下一期别墅项目首开随即热销。

伴随轨交11号线及商业配套开启规划建设,考虑市区房价因素,湖畔天下针对普陀等市区

小家庭的“外延购房”需求,推出两居、三居等户型高层住宅;而当轨交11号线陈翔公路站开通后,周边商业配套如南翔印象城等购物中心亮相,交通商业配套的升级缩短了嘉定与市区的距离,郭子威和团队又将目标客群调整为“原本在市区居住面积较小,希望提升在室内外的生活空间,改善居住环境的家庭”,推出“瑞泷”等小户型高层住宅产品,其中“瑞泷”在2019年以总销金额约24亿元的优异成绩,一举夺得当年“嘉定南翔板块总销售套数及金额”双冠王称号。

如今,在“五个新城”建设下,引进人才、留住人才,考虑青年人的置业需求成为湖畔天下压轴产品的定位。郭董表示,“现在的湖畔天下已经迎来最好的时光,交通便捷、商业齐全,生态绿色,我们希望为在上海读书、奋斗的年轻人更多扎根上海的机会,因此,压轴产品将推出建面约74平的一房两厅一卫,建面约96平方米的两房两厅两卫,共计181套房源,让更多有潜力的年轻人留在湖畔天下,留在嘉定,留在上海”。



湖畔天下压轴高层实景图

敢为天下先,首批入驻助力真如焕新

高·尚领域珍稀沿街商铺正在热销

伴随上海城市焕新,普陀真如也迎来了区域升级。经过十多年发展,曾经的城中村“红旗村”、山华果品市场、铜川路水产市场综合整治完成,真如板块蝶变焕新,正着力打造文化商业新地标和服务长三角的公共活动中心。

作为率先入驻真如板块的品牌开发商,这种敢为天下先的气魄也是基于长实超前的预判能力。郭子威表示,长实作为拥有多年开发经验的龙头房企,当年率先进驻真如具有一定的引领作用。一方面是基于对政府焕新真如板块的信心,另一方面,长实的率先入驻更给予其它企业带来了信心和动力。

如今,拥有117万方体量的高·尚领域以住宅、商业、办公、酒店等多元业态呈现多维、多彩的都会生活,当仁不让的成为普陀真如焕新的重要标杆。

事实上,从2013年首次面市至今,经过对多种产品,数轮面市不断迭代更新的普陀真如明星项目——高·尚领域,推出的住宅部分“领寓”一直持续热销,据了解,目前仅余少量首层复式特色户型产品在售,该特色户型可连接室外绿化,为那些对于市中心居住且希望拥有生态园景的购房者带来了全新感受,此外,首层复式设有地下部分,地上建面约



高·尚领域礼泉路特色沿街商铺实景图

103-164平方米、地下建面约92-148平方米。

值得一提的是,在真如板块商业氛围愈发浓厚的当下,加之双轨交带来的充沛人流量,未来商业需求还将进一步扩大。在此契机下,高·尚领域特色沿街商铺产品就显得格外珍贵。

据郭董介绍,“地上4层,地下2层,总共有6层建筑面积约386-406平方米左右,每栋内安装独立电梯,预设太阳能集中供暖系统等设施。其产品的最大特色在于每一套商铺都有独立的入口,沿街可以从一楼街边经过小花园直接进入。谈及特色沿街商铺的功能,郭子威表示,考虑到产品设计的独立性,因此很适合做

美容行业、私人会所、艺术空间等。“它作为高·尚领域住宅的特色商业配套,更是高·尚领域的点睛之笔,因此,我们要遴选买家,引入最能匹配高·尚领域整体高端氛围的客户。”

据了解,该特色沿街商铺用看似分开的独立建筑体、每栋内部大致相同的建筑空间,呼应未来进驻者各种商业形态可能所需要的空间,是串联、点亮高·尚领域社区商业的全新业态,目前仅余12套在售。

谈及今年高尚领域的销售动态,郭董表示,今年包括车库、特色户型及沿街商铺等产品已达成约5亿的销售业绩,这在今天的特殊环境下实属不易。

稳中求进,持续看好上海楼市

长实将在上海寻找更多机会

作为最早进入内地的港资房企之一,自2006年进入上海起,长实已经在上海持续深耕了16年,如今,两大明星项目均在区域焕新之下,用一个个现实场景完美兑现了超级大盘的可持续运营能力。

谈及2022年上海楼市的总体表现,郭子威表示,上海本身具有很强的吸引力,楼市将持续保持稳中求进的态势。伴随经济逐

步走向平稳,越来越多的人才依旧会被上海所吸引,尤其是年轻人,来上海寻找更多的发展机会。

同样的,上海作为国内重点金融城市,也是成熟的房企梦寐以求进入的重要市场。从房地产投资来看,优秀企业不断融入,其竞争力也很大。长江实业作为一家老牌港企,一方面以稳健开发、精细化运营著称,港企在房地产开发方面经验更丰富,投资上相对谨慎;另

一方面我们也在继续寻找机会,继续增加房地产方面的投资,以便能在上海持续发展。

对于购房者来说,郭董表示,只要是以自住为需求,当下就是最好的购房时机。具体来看,要选择那些具有发展潜力的区域和板块,交通、商业等配套都是重要的考量因素,比如湖畔天下项目即将推出的小户型现房,就是不错的选择。