



上海顶级别墅之一——紫园



大华西郊别墅：首个纯独栋登场

大华蓝郡：中环传世别墅

大华锦绣华城：16区锦绣生活

美兰金邸：水上生别墅

海德花园：叠园 HOUSE

苏州恬园：惊起江南旧梦

东方庭院：上海气质 中国精神

上海高端住宅市场别墅与公寓价格倒挂,引发市民热烈讨论,七成网民选择别墅自住

网调认为别墅价值被低估

□本报地产评论员 房蓉

本报上海地产“‘别墅PK公寓’大调查”新鲜出炉,结果显示——67.95%的网友认为目前“别墅不如公寓贵”的现象不合理。值得注意的是,54.05%的调查者坚信别墅价值遭到低估的局面一定会改变,这其中,认为目前这种不合理现象将在两年以后得以改变的市民占到了67.57%。

最近,本报上海地产与新浪网华东房产频道联合推出高端物业中的别墅与豪宅价值比较的网络调查,截至8月20日,共有4496名网友参与了本次调查。根据统计结果,67.95%的网友认为目前别墅价值被低估。

有网友认为,别墅作为住宅产品的最高端形态,其市场价格理应相应地处于价格体系的顶端水平,欧美发达国家乃至国内其他一线城市均得

到印证,但现在上海却存在着价格价值的严重倒挂状况。

在参与调查的人群中,70.27%的置业者表示,条件许可的前提下,相比较市中心的豪宅,更愿意选择别墅物业来自住。他们大多对别墅的“环境”、“身份”更为看重。别墅可以同时满足顶级人士居住和社交等多种最高端需求,让人徜徉高品质居住环境。2007年的上海别墅市场表现活跃,进入九、十月份,一些千

万级别的别墅将会陆续入市。而消费者的积极购买表现势必增加别墅开发商的销售信心。

数据显示,在购买高端物业时,人们肯定会考虑地段这一重要因素。倾向地段的稀缺性占总票数的45.95%,另有27.03%的人更看重出众的户外和周边景观,而选择顶级的物业管理和奢侈的室内空间这两个购房因素的则均为10.81%。

焦点板块

七大别墅驻地

佘山：打造顶级别墅社区

佘山板块享有沪上绝无仅有的天然景观优势。目前,佘山周边区域已初步建成数个高档别墅区,除了佘山高尔夫郡、佘山银湖别墅、月湖山庄、紫都·上海晶园、中凯佘山别墅等总价数千万的高级别墅,还不乏总价上亿的上海紫园、世茂佘山庄园等顶级别墅。

徐泾：别墅“元老群”

徐泾板块是离上海市中心最近的别墅板块之一。目前别墅量主要集中在高泾路和徐泾西路两大板块,较新的盘

有圣堡、银涛高尔夫、九溪十八岛、长堤花园等诸多项目。

赵巷：整体规划先行

位于佘山与徐泾两大板块之间的赵巷板块,由于开发周期较晚,在上海首次采用了国际通行的整体规划先行的方法,即对8000亩的区域性土地,从整体规划的角度一次性开发。从产品形态上看,赵巷板块既包含了徐泾的生活类别墅,也涵盖了类佘山式的高端产品。

莘闵：徐家汇“后花园”

2007年莘闵别墅市场自4月份开始

升温,莘闵颀桥板块高端别墅市场成形。此时,该板块已经汇聚湖山在望、圣得庄园、银都名墅、圣特丽墅等在内的许多中高档别墅。随着沪行公路车道扩容等交通利好,从莘闵到徐家汇驾车十分便捷,都市别墅“离尘不离城”特质愈加明显。

朱家角：“水域”度假别墅地

随着朱家角中心城镇建设的启动,虹桥交通枢纽等建设的惠及,辅之其自身的水域特点,“度假型”别墅应运而生,成为该板块发展的主流项目。

北上海：“轨道”别墅温床

近来,北上海宝山西城区域持续升温,“黄金地铁一号线”北延伸段的建造,促使轨道沿线楼盘受利好消息大肆推动,以海德花园为典范的“都市轨道”别墅大行其道。不久的将来,北上海将成为“都市轨道”别墅成形的温床。

上海周边：青山绿水,隐于江南

苏州的西山、昆山的淀山湖,都是上海人理想的居住地。根据苏州西山某楼盘统计数据显示,在其成交的客户里,一半都来自上海。随着虹桥枢纽的建成,长三角地区的城市联动更加密切,别墅的度假功能将进一步得到衍生。(任治琛 黄安迪)