

# 别墅公寓终极辩论

住顶级公寓更能显示身份吗?“环境贵”还是“地段贵”?公寓与别墅的价值究竟该如何衡量?

□本报地产评论员 郑嫵

## 自由辩论

### 公寓:

一套核心地段尖端公寓价格动辄上千万甚至上亿,人们总是很难理解这些数字的价值所在。如果仅仅将这些数字与产品本身因素(比如面积、用材、设计、规划等)相关联,那结果自然是匪夷所思。然而换个角度想,尖端公寓的价值究竟该如何衡量呢?难道不是“舞台效应”在催生其附加值?道理很简单:天下的人不少,舞台只有一个,上得了舞台的人最终成为“明星”,身价或可以几何级数增长。尖端公寓也是一样,能立足城市核心地段的建筑本已是幸运,而其中住宅更是凤毛麟角,它已经站在舞台中央,怎叫人不对其宠爱有加?

### 别墅:

尖端公寓一切一切的价值来源只有一个:地段!脱离了市中心地段的价值,这些所谓的“公寓收藏品”价值可能以几倍的速度缩水。换句话说:当尖端公寓与高端别墅的地段倒个个儿,那么高端别墅价值会激增数倍成为“珍品”,而原本的尖端公寓也只能在努力地叫卖中了却残生。

如果尖端公寓坚持要高举着“核心地段”的大旗招摇过市,那么对不起,高端别墅的存在便是在向世人昭示:真正的生活是“贵”在自然。一口新鲜空气、一片湛蓝的天空、繁星满天、依山傍水,岂是中心公寓可以企及。

### 公寓:

不同的人选择不同的高端物业,但从成交状况来看,中心公寓的客层无论在年龄、行业、地域等跨度均大于高端公寓,这难道不是证明中心公寓更具有包容性,更能

满足不同类型上层人士的需求吗?

### 别墅:

自古“物以稀为贵”,即使尖端公寓占据核心地段,但动辄几百户的大量发售自然会使得受众面扩大,同样的土地面积,可以造起一幢高层公寓满足几百号人的虚荣心,却仅仅只能满足一栋高端别墅主人的生活空间。这几百号“千万蜗居者”的自尊心在高端别墅面前似乎有些力不从心。

尖端公寓本身是土地价值的炒作产物,它的实际价值在于炒作本身,而非生活价值。长远看,此类产品或可成为楼市独特的话题,但无法实现真正的生活领地。反之,高端别墅的价值更集中地体现在尊贵的生活理念和品位上,它是人对于栖身之所的终极向往,同时也逐渐衍生出更多社交功能以满足高端商务人士生活需求。

### 公寓:

高端别墅拥有的自然资源再稀缺,再优势,可别忘记,从客层而言,这些“上层人群”都是与社会发展休戚相关的。他们需要在自然中放松,但更需要与社会保持密切关系,“大隐隐于市”才是这群人生活的最佳状态,而尖端公寓的出现正是满足了这批人的生活需求。

### 别墅:

这里我们认为有必要为别墅澄清一个问题,就是“别墅并非一定是远郊住宅”。上海老洋房是最好的城市别墅佐证,历经几十年,它们依然是海派文化的代表。

随着社会发展的速度加快,车的普及率再创新高,随之而来的就是生活半径的扩大,车程40分钟以内的别墅社区已经在某中程度上成为新一代城市别墅的中坚力量。



VS

尖端公寓与高端别墅,沪上地产的“上层”对话

尖端公寓的价值体现在项目所处的城市核心地段,一般具有高密度、大户型、精装修的产品特点,景观环境、居住舒适度、私密性一直是城市高端公寓无法回避的弱点。

高端别墅产品定位于极少数的小众高端客户,此类客户已历经数次置业,他们置业目标极为理性、苛刻;而一些有境外背景的高端别墅买家原本就对高端别墅有更为深入的认识,因此对于高端别墅置业较为谨慎。在这种情况下,拥有高品质的优秀品牌别墅在市场上更具有竞争力。其最大的价值体现在景观环境。

当华府天地、翠湖天地御苑、济南路8号等钻石地段公寓单价直冲6位数时,几十公里外的别墅阵营开始按捺不住内心的不平,以上海紫园、佘山3号、万科红郡、绿洲千岛花园、圣维拉等中高端别墅队伍誓与尖端公寓小分队来个沪上地产的“上层”对话。

我们将双方的观点进行归纳、总结,呈现给读者。

## 总结陈词

## 公寓:城市本身就是“会客厅”

首先,需要指正的是,尖端公寓虽然从产品类型上归属“公寓”范畴,但实际上已经远远超越一般公寓概念。奢侈的室内空间、出众的户外景观、卓越的建筑品质、豪华的室

内装修、创新的设计风格、顶级的物业管理、完善的配套等等一切环节打造出的是一件“住宅收藏品”,而非“千万蜗居”。

其次,尖端公寓本身无须通过

功能定位的多元化来满足生活与社交的双重空间需求,因为地处市中心,商务、休闲、娱乐等设施不仅齐全,而且多样。因此,城市本身就是尖端公寓的“会客厅”。

最后,严正声明:尖端公寓并非是地段的炒作对象,而是稀有土地的良好经营者,它的成功运作要求开发商具有相当先进的产品开发理念及技术,同时还必须保持一定的社会责任

感。不可否认的是,尖端公寓的存在和发展在一定程度上引领了整个上海住宅建设的发展,并成为上海国际化大都市发展进程中的里程碑之一。“新天地”板块就是最好的证明。(郑嫵)

## 别墅:自然资源价值无可比拟

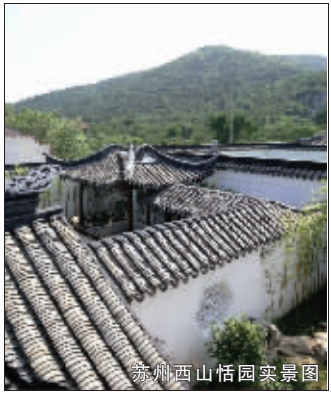
衡量住宅物业的价值应该从两方面着手:一是土地价值;二是产品本身价值。基于这两个基础分析因素我们再回过头看看这个“公寓与别墅价格辩论”的问题。

尖端公寓与高端别墅同样占据稀缺土地资源。区别在于:公寓拥有的市中心土地是人造概念,有可再生性,当初的浦东陆家嘴破旧落后,十年后就成为滨江一线地段。无数待拆迁的土地依然

能为市中心公寓提供一定份额的稀有土地资源;旧区改造,城市扩张都可能带来新的市中心片区。因此,高端公寓的土地稀缺性是相对的,不同时期、不同形势都可能造就新的高端板块。而高端别墅所拥有的土地资源则是稀缺中的稀缺。之所以如此金贵,源于政策和自然资源的双重限制。一方面国家出台别墅用地禁批政策,这就意味着在今后相当长的一段

时间内,不再会有新批的独栋别墅项目出现,现有的高端别墅将出现“买一栋少一栋”的状况。如果说政策造成的土地稀缺可以通过调整再次放宽,那么高端别墅特有的自然资源可谓是千金难觅,具有绝对的不可再生性,尤其是对于上海这样一个优质自然地貌奇缺的国际大都市而言,自然资源成就了高端别墅无可比拟的价值。

从产品本身价值而言:别墅的空间优势以及个性化优势令其在功能性以及文化内涵表现方面无疑更胜于公寓产品。尤其是在佘山这类珍惜土地资源上建筑高端别墅社区更重要的是源于自然的情景交融,必须对别墅产品深厚的理解,对别墅业主生活细致的研究,对自然资源的充分挖掘和利用,方能成就一栋极富人文底蕴的高端别墅。(郑嫵)



苏州西山恬园实景图