

城市别墅风头正劲

以大华蓝郡、大华圣地维拉、万科燕南园为代表,多重城市别墅产品体系成为市场中坚力量

□本报地产评论员 孙维维

上海典型城市别墅的代表:九间堂、御翠园、大华蓝郡、大华圣地维拉、大华西郊别墅、万科燕南园、万科红郡、金地格林世界、合生朗庭……单纯从价格而言,从千万级别的别墅到数百万的别墅,都囊括在内。

城市别墅,作为别墅当中的独特一支,上海对它的定义也经历了若干过程,有过多种认识。一般说来,城市别墅,顾名思义意即距离城市不远或者甚至就位于城市中的别墅。这里的城市,按照约定俗成的说法,一般指古代的内城,现在的城市中环之内为最好。

城市别墅,还有一种比较流行的说法,是指价格相对便宜的别墅,与传统市中心的公寓价格相差不大,但居住的空间却更为舒适宽敞。然而,与一些高端别墅相比,城市别墅无论是所占据的自然资源,还是其内部空

间的大小,都相对“紧凑”,不够“奢侈”,总价控制合理。因此,也有人称城市别墅为经济型别墅。

根据目前上海城市的发展,人们以往对城市别墅的定义未免有些偏颇,因此这里,根据上海城市多中心化的发展特点,将距离各个城市中心甚或城市副中心(人民广场、小陆家嘴、徐家汇、虹桥……)约莫 40 分钟车程之内的别墅,均可称为城市别墅。根据调查,我们可以发现一些有意思的现象,相应的城市中心或副中心,直接影响了其对应辐射范围内的城市别墅的气质与客户特质。这也是

为什么一些别墅会对相关区域客户颇具吸引力,而对另外一些区域则缺乏影响力的重要原因之一。

上海典型城市别墅的代表:九间堂、御翠园、万科燕南园、万科红郡、大华蓝郡、大华西郊别墅、金地格林世界、合生朗庭……单纯从价格而言,从千万级别的别墅到数百万的别墅,都囊括在内;从别墅产品的形态而言,纯粹的别墅社区与低密度的混合型社区均有所体现;从所依托的城市中心或副中心来看,确实是一般吸引相应城市中心的客户(当然,顶级的城市别墅产品依赖性相对较小)。

其实,从某种程度,因为上海独特的城市资源,因为上海城市未来的发展轨迹,这些别墅今后的发展方向,亦将会印证上海早期的别墅发展史——最早的城市别墅,应当属于目前常熟路、淮海中路、汾阳路等市中心“有价无市”的老洋房、花园别墅。而当初,它们可能还只是位于所谓的内城之外的区域。

今天,人们对城市别墅的向往,恰恰源自人们对城市生活的向往,渴望占据城市资源的迫切心理。当然,与政府限制别墅用地也有相当重要的关系。

大华重估城市别墅价值

品牌开发商纷纷吹响城市别墅号角,2007 年别墅市场百花争艳

2007 年,别墅市场百花争艳,成交走势一路上扬。除了国土资源部下发的《2007 年全国土地利用计划》明确规定“继续禁止别墅类、高尔夫球场、党政机关和国有企事业单位新建培训中心等项目用地”外,连续四年收紧别墅土地供应大门、物权法的颁布,都凸现了别墅的保值增值功能。

综观目前市场上表现优异的别墅项目,撇除高端别墅(由于占据了大量稀缺自然资源,一般位于相对偏远处)不谈,城市别墅成为其中的佼佼者。包括万科、合生珠江、金地等品牌开发商均因之成为受益者。

外来的和尚好念经,本土开发商亦不甘示弱。大华集团开发的西郊别墅、复地集团开发建设的复地北桥城、中邦开发的中邦晶座、中房的漓江山水、森林别墅……均是上海城市别墅的重要代表。

大华,作为位列上海三甲之一的大型集团开发商,早就于前年开始,专注于别墅产品线的开发。2007 年,将作为其重要的历史拐点,正式吹响城市别墅号角,进军城市别墅发展领域。除了目前既有的大华蓝郡、大华圣地维拉外,今年,大华还将推出另两个全新的城市别墅——梧桐墅与西郊别墅。

大华对城市别墅的重新估量之处在于,承认城市别墅的多样性。从产品形态而言,城市别墅可以包括独栋、双拼、叠加、联排甚至是花园洋房等形态;从城市距离远近而言,只要位于城市核心区域或其延展区域内,即可称为城市别墅;从城市生活上看,具有中心城市的居住特点;从居住性能而言,可以成为第一居所或者本宅;从别墅的价格而言,涵盖了从数百万级别的别墅到千万级别的高端别墅;从社区关系上看,更注重邻里关系、社会关系的和谐共处,并非形而上地将某个阶层一刀切……城市别墅的内涵与外延均得到更高层次上的扩充。

在着重拓展城市别墅内涵外延的同时,大华集团亦相当重视城



大华的城市别墅非常重视和谐氛围的塑造,注重建筑之间的错落搭配。

市别墅与城市之间共生共荣的关系。这表现在,大华的城市别墅非常重视和谐氛围的塑造,注重建筑之间的错落搭配,注重城市生活与别墅自我空间的进退关系的塑造——“城市·社区·生活·家”将是大华执着多年的人居理想,只是,现在增加了更自由的城市别墅生活。

作为大华城市别墅产品线的重要代表,西郊别墅,是大华首个纯粹的独栋别墅区,其城市别墅产品线的品质得到升级;圣地维拉,

大华首个纯别墅社区,是徐泾板块重要城市别墅力量。另外一些城市别墅,包括大华锦绣华城这样的超大型混合社区内的城市别墅、大华蓝郡、梧桐城邦内的梧桐墅……均属于混合社区内的别墅、公寓、花园洋房等混合居住的概念。如果说,前者体现了城市别墅的高端一面,纯粹一面,则后者完全展示了城市别墅作为第一居所的亲切动人一面。

继上半年大华旗下各个公寓类产品快速跑量,2007 年下半年,大

华集团将重点打造城市别墅产品线。西郊别墅与梧桐墅将作为大华城市别墅线的新产品上市,大华蓝郡、持续供应市场,圣地维拉将有少量供应投放市场,它们将为上海别墅市场提供丰富多样的别墅产品。

作为上海最大的开发商之一,大华目前正在全力进军城市别墅领域,深度挖掘别墅价值——这与万科多条产品线中的城市别墅线谋略不约而同——均看准别墅市场上的城市别墅,开拓城市居住的新领域。(孙维维)

相关链接

上海城市别墅部分品牌项目

大华系

大华锦绣华城:浦东,城市中心环的别墅。以街区的形式与花园洋房、公寓等多重居住形态混居。

大华蓝郡:大华社区,混合型城市别墅。

大华梧桐墅:新界板块,混合型城市别墅。下半年推出。

大华圣地维拉:徐泾板块,纯别墅区。下半年推量不大。

大华西郊别墅:徐泾,高尚独栋别墅区。即将全面推广。

万科系

万科蓝山:位于浦东,现为二期深蓝。下半年暂无更多新量推出。

万科红郡:闵行,国际居家解决方案。已售罄。

万科燕南园:下半年推出新产品——全景宽域别墅。

万科白马:混合型社区,别墅与花园洋房并存。

兰乔圣菲:国际居住环境。

合生系

合生朗庭:意式田园生活别墅。附近国际学校众多。

合生城邦:闵行,英式低密度别墅区。现阶段以商铺推广为主。

金地系

金地格林世界:嘉定,大型低密度别墅区,六大产品体系展示城市别墅生活的丰富层面。

复地系

复地北桥城:闵行,荷兰风格别墅。8 月底推出联排别墅。

中房系

中房森林别墅:闵行旗忠板块,高尚别墅。下半年即将推出二期产品。

中房漓江山水:徐汇高尚别墅,今年底、明年初推出三期产品。