

地产速递

艺泰安邦三期 首批房源开盘即热销

艺泰安邦于8月11日推出其三期首批174房源后,便一路热销,截至今日,首批房源已成功去化72%,其中86平方米精致2房和99平方米舒适性2房也已全部售罄。据统计,艺泰安邦全部房源单月销售三百余套,成为该区域月销售冠军,位居上海房地产市场前列。

据悉,艺泰安邦此次新推房源为16#、20#、28#三幢高品质住宅,户型面积在86-138平方米之间,质量上较一期更胜一筹。建筑上采用性能更好的外墙保温,选择优质墙面砖和涂料、国内第一品牌铝型材,在景观设计上的投入也明显高于一期。

许多未挑选到满意房源的客户纷纷表示,艺泰安邦是大型生态艺术社区,无论是人文和生态环境还是户型设计,都非常适合白领人士的置业梦想,他们将持续关注新盘的推出。

旭辉·依云湾 样板房备受瞩目

旭辉依云湾于上月倾情公开联排别墅样板房,吸引了市场广泛关注。

据了解,旭辉依云湾属于法式联排别墅社区,为展现纯粹法式风情,项目建筑与景观均由国外著名设计事务所担当,红白色系优雅建筑与错落有致的景观和谐相伴,尽显法国依云小镇的独特风情。

旭辉依云湾地处沪太路顾北路,总规划占地面积近19万平方米,属于轨道1号线与7号线的延伸段的辐射区域,周边设施配套齐全。

市场分析认为,随着国家对别墅用地的限令出台,别墅的稀缺性将日益凸显,而今后消费者对别墅品位的要求也越来越高,作为纯粹法式别墅社区的代表,旭辉依云湾自然受到市场热切关注,其市场价值相当令人期待。

倚林佳园看楼公告

倚林佳园——漂在水上的房子,90万元/套起火爆销售中,此次将联合本报上海地产部举行“免费体验活动”,凡是参与本次活动者,都将成为倚林佳园的准VIP客户。限报名额17人,欲报从速,机会难得,欢迎市民前来交流探访体验。

集合地点:北京西路477号 集合时间:8月26日(周日)上午9:00

预约登记专线:52920575、52921605-8191(杨小姐、王小姐)

注:自驾市民均按集合地点和时间统一前往。

加息难抑刚性需求

中原副总经理陈宇珏表示,从房地产行业角度来看,加息客观上会使房贷成本和开发成本提高,但幅度有限,影响不会太大。

信义房产研展部主任丛力也持

同样观点。他表示,央行的持续加息旨在抑制投资炒房人群,但在目前供求不足的卖方市场情势下,有刚性需求的贷款买房人群仍然会保持一定比例,并不会因加息而改变置

业计划。追溯从前,三次加息的实际效果均平平,虽然此次加息存款利率上调幅度较大,但仍处于负利率程度,在目前经济过热的大环境中,暂时不会有明显效果。(董琳霞)

63个混合型社区在售,已占新房总量的15%,10月起会新推更多

楼市流行“混合双打”

公寓、别墅互相拉动,专家称产品复合多样化是未来趋势

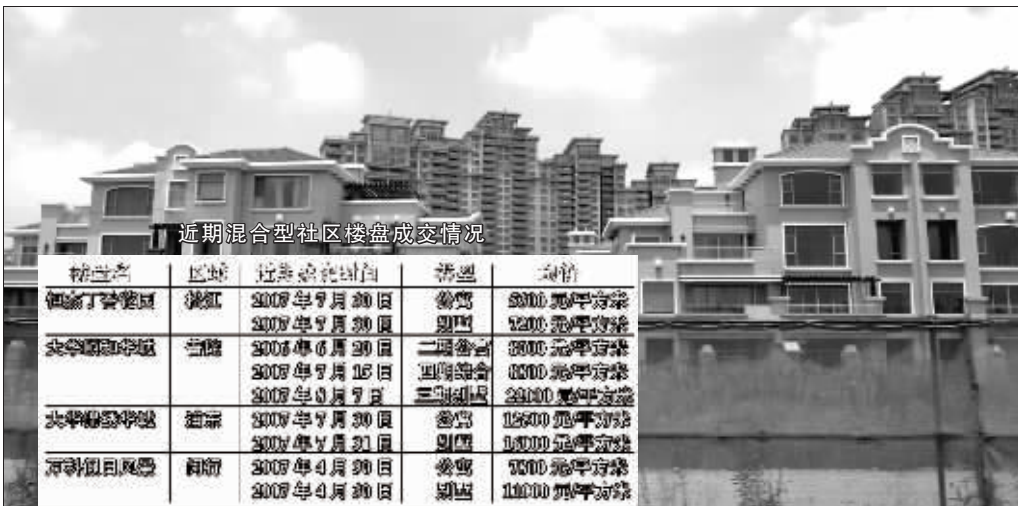
□本报地产评论员 房蓉

上海楼市的产品类型已经从单元化发展走向复合多样化发展,而混合型社区的兴起正是印证了这一产品开发的升级。别墅用地停止供应以及“90/70”政策的出台,使混合型社区获得了更大的发展空间。来自上海易居房地产研究院的数据显示:目前在售的公寓、别墅等并存开发的混合型社区共有63个,已占上海新商品房社区总量15%左右,松江、闵行、宝山等外环线区域占据了主要位置。专家断言:混合型社区是整个住宅产业发展的一种趋势。这一趋势以后会更为明显,市场接受度也越来越高。

初衷源于平衡容积率

“混合型社区大多都是为了平衡容积率才做出来的。”易居分析师王方敏如此对笔者表述,根据她的观点,公寓加别墅的混合型社区模式,地块容积率往往都介于0.8至1.35之间。“单一的按此容积率去盖公寓,地块上的整体效果并不十分理想,尤其是在上海的城郊地区,单一化产品只能吸引单一的消费群,市场消化率不会十分高,而建设混合型社区则会有效解决此类问题,开发商亦可通过平衡容积率,在有限的地域资源上,最大限度的提升自己的开发利润。”王方敏表示:“我们发现,在上海全市2000多个楼盘中,混合型社区所占比重不到5%,不过随着别墅用地的停止供应以及“90/70”政策的具体执行,混合型社区得到更快发展,目前在售的混合型社区已经占到在售总项目的15%。”

近年来,上海出现不少混合型社区。万科从最早的上海万科城市花园开始,便推行其沿用至今的一个标准化设计,将花园洋房产品和普通公寓混合在同一个组团里,形成了特有的社区规划。另两大全国知名房产品牌——大华与金地,也在上海开发了多个公寓、商业与别墅产品混合的大型社区。业内人士表示:目前绝大



近期混合型社区楼盘成交情况

楼盘名	区域	开盘时间	类型	均价
御锦丁香花园	松江	2007年7月30日	公寓	5000元/平方米
		2007年7月30日	别墅	12000元/平方米
金都城市华庭	闵行	2007年6月20日	二期公寓	8000元/平方米
		2007年7月15日	三期公寓	8000元/平方米
		2007年8月9日	三期别墅	20000元/平方米
大华锦绣华庭	宝山	2007年7月30日	公寓	10500元/平方米
		2007年7月31日	别墅	10000元/平方米
万科假日风景	闵行	2007年4月30日	公寓	7500元/平方米
		2007年4月30日	别墅	11000元/平方米

(数据来源:中原地产)

时尚界的“混搭”风也吹向上海楼市。(资料图片)

多数中外环以及近郊体量在20万平方米以上的社区大盘都为混合型社区。位于闵行区东川路60万平方米的合生城邦集聚了小高层、双拼、独栋、联排、叠加等多类产品。沪上近期热销的贝沙湾、中大九里德、大华锦绣华城、大华颐和华城、一品漫城、万源城、嘉城等均属于混合型社区。王方敏透露:如果计划没有变,广被业界看好的橡树湾以及旭辉依云湾都会在10月上市。

公寓、别墅“双赢”

“2天时间就卖光了!”上海汉宇房地产顾问有限公司董事总经理施宏睿喜形于色。他们公司代理的青年才郡社区上周六推出31套泗海怡家水岸叠加别墅房源目前已全部售罄。对于混合型社区的优势,施宏睿表示:“这能达到公寓和别墅的‘双赢’。”据悉,青年才郡于年初推出的两期现房公寓也早已售完,目前前期销售的房源已经完成了装修,不少业主已经入住,社区配套也逐步完善,这不仅为整个社区带来许多人气,也确实为别墅

业主的生活提供了更多的便利。另一方面,作为公共物品的环境不会因为公寓区的居民的共享而减少,以公寓的钱可以享受别墅的景观布置和幽雅环境,这是一个很大的诱惑。

“在同一地段,总有不同类型产品要求的买家,混合式住宅一方面照顾了不同买家需求,它面向的客户层比单纯住宅宽泛了许多,另一方面也减轻了单一产品所带来的销售压力。”施宏睿表示:随着别墅类用地停止供应,未来的别墅供应必定会越来越来,很多开发商正是看重这一点,加入到了混合型社区的开发行列中,借此新增别墅供应,抢占未来的稀缺别墅市场。据悉,泗海怡家叠加别墅项目总体量为153套,首批31套沿河第一排售罄后,剩下的将于今年秋季推出。

施宏睿的想法得到业内同行的认同。复地北桥城的项目负责人也谈到自己的经验:“根据一、二期业主的反映来看,在混合型社区的销售中,公寓与别墅的销售是相互促进的,以小户型公寓来带热区域

市场,使得楼盘关注度得以提高;反过来,别墅的热销也能带动公寓房的销售。”

推盘先后有讲究

“混合型社区里物业先推后推,推高推低非常有讲究。”同策研发中心负责人透露:一般而言,同一社区里,叠加别墅的单价比公寓贵10%,联排别墅的单价是公寓的1.5倍,独栋则是2倍。“开发商根据项目施工计划和营销策略两方面来定价格和物业上市的先后顺序。”上海汉宇房地产顾问有限公司市场研展部主任邵明浩表示:“并非所有的混合型社区都是先推公寓再推别墅,有的是首推,有的是放在中期推。不同推盘手段取决于开发商是为了保证资金回收还是利润最大化。”笔者查阅诸多楼盘信息发现:绝大多数混合型都是先推公寓聚集人气,然后再推别墅。但海德花园则一反常态,率先推出优质别墅来树立楼盘的名气。万科假日风景和香梅花园的别墅上市后又推出部分公寓,如万科假日风景在二期推出别墅反响热烈后,后两期的住宅自然水涨船高。

新浪上海房产 携手 上海地產 共同打造维权品牌

联合倾听业主心声

买房子占事

楼市民声

上新浪业主论坛“评房论事”

新浪连线: 52921605-8062

晚报连线: 52921605-8157

热线信箱: ztt0327@sina.com