

上海香溢花城开盘当日售楼处排起长队

精装修大盘首发撼动市场格局

□本报地产评论员 陈媚

上海香溢花城,10月20日首次开盘并获得巨大成功。

根据对开盘日以及开盘后的持续跟踪调查发现,除了市中心内环稀缺地段、出色的社区规划和产品品质、理想的生活模式等因素,强大的价值潜力和较紧俏的精装修产品形态是吸引市民的重要因素。据此,笔者针对上海香溢花城精装修房源的情况作了详细了解。

“精装修是一种趋势”

从项目有关负责人处了解到,上海香溢花城的最初规划是从毛坯房产品作起,而本次开盘首批房源就推出精装修产品,是开发商对原来的产品方案做了修正。

“从毛坯房改变做精装修产品,是一件复杂而且挑战性较高的事情。做精装修房源涉及装修定位、风格设计、价格及客群调整、工程经验等复杂因素,甚至会因为增倍的工程量加长建设周期,也需要涉及更多合作单位,”项目有关负责人说明:“但我们之所以还是决定做精装修,正是看到了精装修房源是未来市场的一大趋势,我们希望通过我们的产品能满足市场的长远需求。我们可能要做全精装修社区,这在当前市场还是比较少见的,尤其我们是市中心内环带上46万平方米的大盘,这样一个‘市中心大型精装修项目’,对市场的产品格局也会有影响。”

市场供应速度落后于需求

据统计,目前市场上精装修房源的供应还远未充足。现有的装修房源从产品类型上来说,以别墅产

品居多;从区域分布上看,市中心的精装修房源相对较紧张。而上海香溢花城所在的普陀区,精装修项目更是屈指可数。

相对应的一项关于精装修房源需求的问卷调查显示,市民对精装修房源的信任程度和需求数量两大指标都在快速上升之中。一方面,随着市场上精装修产品质量水平的总体前进,市民对精装修房源的态度从刚开始的怀疑转变为逐渐的信任;另一方面,随着市民对精装修产品接触的增多和熟悉度的上升,市民对精装修房源的优势如入住方便性、设计专业性等更加了解,也推动了需求数量的显著上升。

供应增长速度对应需求增长速度的相对性落后,使得精装修房源形成了明显的市场价值,也为今后成为楼市产品格局的趋势之一打下了市场基础。

市民高度关注香溢房源

从上海香溢花城的开盘热销以及开盘后的市场反应上看,精装修房源的市场趋势得到了事实的证明。

开盘前后,上海香溢花城都得到了全市范围的深度关注,其中绝大部分客户都表示了对本项目精装修产品定位的认同。一位签约客户表示:“只要装修质量有保障,买装修房其实比毛坯房要方便得多。我的很多朋友开始不信任装修房,可是买了毛坯房自己装修后发现,和原来参观到的样板房的感觉一比差很多,因为自己装修总是没办法做到那么专业,而且非常麻烦。”



香溢花城的开盘受到了众多置业者的关注。

这位签约客户还表示:“在签下上海香溢花城之前,我对他们的装修做了很多了解,还去了多次样板房仔细查看,发现他们的装修风格和品质都比较好,最终才下定的决心。”

笔者发现,许多客户开始是

冲着项目的市中心地段和大盘首发的价值前景而来,但在最终签定前都花费了大量精力对项目的装修品质进行了解和思考,最终稳定的成交量说明,上海香溢花城的精装修品质得到了市场的认同。

投资客瞄准服务式公寓,世博会成主要拉动因素

怡水豪庭吸引投资客关注

今年11月伊始,上海房地产市场受政策真空期影响,出现了房商和房产置业者“双向”观望的局面,日均交易量出现了明显下滑的迹象。

值得注意的是,沪上产权式服务公寓的成交量却在不同程度地上涨,同比环比涨幅均超过其他物业类型。在市场出现观望的时期,为何单种物业类型会有如此大的增幅呢?

专业人士分析,产权式服务公寓,作为产权式地产项目与商业性酒店管理的结合,整合了多种资源优势,是房地产和酒店式物管的创新经营模式,本身就具有极大的吸引力。今后,服务将是未来产权式服务公寓乃至整个酒店业竞争的焦点。产权式服务公寓的特性决定了它必须聘请或委托专业物业管理公司来经营管理,他们可以最大限度地挖掘酒店管理的潜力,合理运用酒店的资源,从而更为有效的保障投资者利益。

随着世博会的日益临近和越来越多的国际级会展活动在上海举行,高端客户流量将与日俱增,服务式公

寓便成为理想的居所和投资产品。尤其是那些规划改造完备、各大商圈集交的地段,前景更是令投资客看好。

例如,黄浦区苏州河畔的怡水豪庭,是美国汉斯50周年登陆上海的首个地产作品,位于黄浦正中、苏州河畔——南苏州路、西藏中路,距离人民广场步行仅5分钟。作为服务式行政单元,拥有loft、标准1-2房和PENTHOUSE多种户型可供选择,并有德国GSN提供全方位物业服务。

另外,根据黄浦商贸流通业主管部门制订的发展规划,苏州河黄浦段将依托黄浦国际顶级品牌和最新时尚商品高度集聚的区位优势,引进国际一流投资公司和专业公司,注入旅游文化休闲娱乐要素,改造成时尚服装、流行饰品设计展示的创意产业发展中心。

据上海市旅游委统计,2010年世博会预计将有7000万中外游客到访上海,现有的酒店规模将难以满足



怡水豪庭受到投资客关注。

未来的需求。

业界认为,服务式公寓作为一种新型的投资性高档物业产品,其高回报率和市场认可度已引起业内的极大关注。服务式公寓正逐步成为高档物业投资产品中回报率、市场潜力巨大、兼备自用和投资性的地产产品。预计到2010年,服务式公寓的置业者中,将产生过半的投资客户。(杨守标)

南郊别墅将新开独栋别墅

据悉,位于闵行的大型别墅社区南郊别墅近期即将推出新房源。本次新推房源均为独栋别墅,此批房源沿袭了项目整体规划的北美风格,在内部设计方面充分体现出贵族气息,最大程度上满足了其置业者所需的尊贵享受。

南郊别墅地处莘庄银都路、中春路口,项目规划总用地约36万平方

米。物业类别为高品质低密度四层公寓、阳光排屋和联体、独立别墅。社区整体规划以佛罗里达“东海岸阳光”为主题,与春申塘、北竹港两条天然景观河流相映衬。

从交通配套上看,该项目位于莘庄生活片区,周边临近区政府、科技文教、体育艺术、娱乐医疗等机构和交通大学、华师大等高校,西面马桥

旗忠网球中心森林体育城更为社区业主提供了大型齐全的休闲健身设施。并且,项目区域内有轨道交通5号线、11号线,和公交747、莘春线及徐闵线等公交线路,无疑成为了莘闵别墅板块轨道别墅的杰出代表。同样,如此优越的交通出行也反映出开发商对别墅生活中“离尘不离城”的品质追求。(沈媛 叶智)

长三角消息

嘉兴房展吸引上海市民

日前,2007“宜居城市·嘉兴”秋季房地产博览会在嘉兴国际会展中心隆重开幕,嘉兴市相关领导以及浙江省房地产协会领导都到现场发言并参观。

地博会现场一片火热的景象,各大楼盘展示厅里人声鼎沸。在中港城展示台前,工作人员刚拿出一叠宣传资料,就被人们索要一空;巴黎都市的整个展示盘以黄色为主调,显得富丽堂皇,吸引了众多参观者驻足。电气城展厅前报名现场看房的参观者排队都绕了电气城展厅好几个圈,现场发放的资料介绍电气城一个商铺的价格只有十几万元,这也难怪大家如此热捧了。

在现场还有不少上海市民在参观,来自上海徐汇区的王先生说,他已经在嘉兴投资购买了一个商铺,

现在他想再买套房子给自己的父母退休居住,这样父母住得舒服,他周末甚至平时来看二老也方便。看来,在上海房价高企不下的现状面前,上海市民对周边城市,特别是嘉兴的楼市关注程度明显高涨。

笔者还从组委会了解到,本届房地产博览会共有43家房地产开发企业和19家相关企业(机构)参展,展厅面积达12000平方米。为了配合本次嘉兴秋季地博会,方便广大上海市民亲赴嘉兴秋季房展会现场和楼盘现场参观,《东方早报》、《文汇报》、《新民晚报》、新浪网上海地产共同举办了“2007·上海市民赴嘉兴看房直通车”活动,活动报名事宜可致电各地地产部和上海新浪网查询,咨询电话:52921605—8022 52921605—8023。(章一)

“新民晚报主语公益大讲堂”明日开讲

首期“新民晚报主语公益大讲堂”将于11月10日正式开讲,上海社科院商业研究中心主任应邀向广大置业者介绍专业市场投资技巧。

主语公益大讲堂参与方法:

由于场地限制,本次讲座仅接

受200人报名,每人限报两人,报名成功后配获座位号,于当日至前台填写资料后领取号码入座。

公众报名热线:021-52921605(欲报从速,报满即止)

讲座地点:威海路755号文新大厦2楼会议厅

高力·无锡国际汽车博览城看盘公告

高力·无锡国际汽车博览城,位于无锡惠山经济开发区黄金地段,为无锡市重点建设项目。总建筑面积55万平方米,囊括了华东地区最大的国际汽车用品城、国际汽配城等八大板块。本次实地看盘定于11月11日早上8点发车,为保障全程服务质量,本次实地看

盘实行实名预约登记制,凡未预约登记者不予上车。本次看盘将先于本周六11月10日在威海路755号文新大厦二楼设置机动展台,供广大投资者咨询了解,有意前往者请予现场填写材料登记确认。

活动咨询热线:021-52921605 转8022 焦小姐。