

股市震荡加剧 基金净值整体下跌

# 顶级公寓销量持续攀升

君御豪庭“一枝独秀” 成交量创新高

□ 本报地产评论员 杨守标



君御豪庭项目秉持“在产品细节中出品质,在文化气质中求高度”的开发理念

● 位于南京西路板块的住宅项目——君御豪庭一经开盘,便得到市场的热烈反响,开盘仅一个多月,销售额将近7亿元,给原本过于平静的静安楼市激起重重波澜。

● 君御豪庭的一份置业者调查问卷显示,95%以上的买家都认为,该楼盘价格合理,在静安区具有很高的性价比,根据楼盘的综合指数估计,君御豪庭的价格仍具有很大的上升空间。

11月伊始,沪深指数震荡频率明显增多,幅度加大,连续创出9年来单周跌幅最大和单日跌幅创新高的记录,沪深300指数年化波动率已经从2006年10月的16%快速上升到2007年10月的30%,衡量市场风险的指数波动率也呈逐步放大趋势。它表明,股市已由2006年的单边上升走势转变为2007年的震荡盘升走势。

随着沪深股市的持续震荡,沪深基金上周(11月12日—11月16日)指数受预期影响虽有微弱涨幅,但净值已经出现整体下跌。中国银河证券统计数据 displays, 上周244只开放式基金中,仅有28只实现了净值增长;41只封闭式基金中,仅有4只实现了净值上涨。

值得注意的是,上海新房成交量连续3个月下跌,其中顶级公寓(指单价3万元/平方米以上,下同)却“一枝独秀”,销量持续攀升。上海房地产研究机构佑威房地产研究中心昨日发布的数据显示,10月前21个交易(10月4日—24日)上海已成交226套顶级公寓,是去年70套月均成交量的3倍多。位于南京西路板块的住宅项目——君御豪庭一经开盘,便得到市场的热烈反响,开盘仅一个多月内,销售额将近7亿元,给原本过于平静的静安楼市激起重重波澜。

## 区域市场类型产品稀缺 君御豪庭成交量创新高

目前,静安区的楼盘分布主要集中在北静安板块。南静安板块鲜有新盘推出,南阳四季苑、嘉园二期仍然处于工地施工阶段。曹家渡板块自静鼎安邦售罄后,只剩静安艺阁一个楼盘在售,供应量极少,而这一年以来,该板块也并无新盘缓解房源供应短缺的局面,更多的购房者将目光转移到北静安板块的楼盘。

据相关数据显示,静安区在售

楼盘均以顶级公寓为主,目前在售楼盘屈指可数,其中包括顶级公寓君御豪庭、静安豪景、远中风华园、泰府名邸等。

业内人士称,后续房源如酒店式公寓“静安紫苑”有望年底前推出,但近期开盘的可能性很小。据悉,“静安紫苑”开发至今已有四年之久,其地段优势及开发力度决定了该案为高品质的酒店式服务公寓,建筑面积约为4831平方米,4层至29层为酒店式公寓,单套面积45—150平方米,集酒店式公寓和商务楼于一体。

此前,笔者在已有知名度的“泰府名邸”的施工工地上,依然看不出太大进展,业内人士估计,该楼盘今年年底前空开的可能性不大。

位于武定路的静安豪景和新闸路的远中风华园或以体量之大、建筑之优美著称,或以外商投资而令业内人士广泛关注,已成为该区域内代表性楼盘。今年9月,静安豪景新推6号楼以二房、三房的简单装修为主,均价达到37000/平方米,目前已成功去化90%左右。据悉,该楼盘入住率较高,二手房交易也较为火爆。

日前,笔者在远中风华园售楼处了解到,该楼盘所剩楼盘已全部售罄,其中名为“远雄悦来”的一整栋楼已处于出租阶段。

位于西康路上的君御豪庭项目,被称为2007年静安一号作品,9月底开盘两栋公寓楼,共246套,短短两个月内便去化70%,销售额将近7亿元,刷新了该区域内顶级公寓的销售纪录。

业内人士普遍认为,该楼盘本身的高品质和区域市场类型产品的稀缺性造就了其销售神话。

## 内地买家变更理财观念 购置顶级公寓比重加大

佑威房地产提供的数据显

示,10月顶级公寓的成交量刷新今年8月创下的新高,为去年月均70套成交量的近4倍。

该机构的数据还显示,从2005年1月到今年3月,上海顶级公寓的买家中,港澳台及海外、本地、外地的三者比例为0.52:0.37:0.11。但自今年4月以来,顶级公寓的上海买家比例快速上升,目前,这三者的比例已经变为0.22:0.68:0.10。

从数据来看,上海本地买家购买的顶级公寓套数从3月的18套、增加到4月的28套、6月的92套、再到8月的202套、10月的235套,上海本地买家占顶级公寓的成交比重由37%上升到68%。

佑威房地产研究中心主任薛建雄分析,数据变化如此之大,“限外令”的实施,使得港澳台及外资进入上海楼市的难度加大,是一个不容忽视的因素。另外,8月以来,御翠豪庭、王子晶品、君御豪庭等多个顶级楼盘上市,供应量大幅上升带来交易量攀升。

薛建雄认为,股市创富以及上海富豪们理财观念的改变,是本地买家比例上升的主要原因。

之前,国内富豪主要把现金存在银行、或购买长期国债,但现在富豪们的理财观念已经开始发生转变,希望将手上的金融类财产变更为稳健的既保值又增值的不动产。

此外,对经济长期稳定发展的信心,也是富豪们更加青睐既可以享受优越居住环境,又可以获得丰厚回报的顶级公寓产品的主要原因。

而上海市区土地日渐稀缺,华府天地每套高达万美元/月的租金回报和汤臣一品11万的天价,让很多富豪们觉得购买3万—7万元/平方米的公寓物有所值,且拥有一定的上升空间,这种理财观念增强了本地购房者购入顶级公寓的动力。

另外,对国家经济长期稳定发展的预期,在此期间上海市区土地

的日渐稀缺,顶级公寓未来走势也同样让市场充满信心。

## 综合指数 推高楼盘预期价位

君御豪庭等顶级公寓开盘不久,便取得良好的销售业绩,大大超过了开发商的市场预期值。

君御豪庭的一份置业者调查问卷显示,95%以上的买家都认为,该楼盘价格合理,在静安区具有很高的性价比,根据楼盘的综合指数估计,君御豪庭的价格仍具有很大的上升空间。

业内人士分析,市场导向产生的结果具有其复杂性,单种类型产品的热销并不是某一因素的单向拉动,更不是一时的冲动,楼盘特性、区域价值、市场供求状况、销售策略、融资渠道、产业态势、人气指数等都可能影响楼盘的销售及其价格,它是一个综合指数影响下产生的结果。

事实上,除了其距离南京西路仅1000米左右的地段优势、享受南京西路“梅泰恒”商业金三角的配套辐射、以及西康路“都市静巷”的位置属性之外,产品本身也具有丰富且个性的看点,正是这些超越产品基因以上的软硬件优势,将一个住宅项目武装到让挑剔的高端客户被征服的高度,而该项目在产品方面的尝试和探索,也为整个上海房地产市场的高端开发提供了关于标准树立的启示。

君御豪庭销售经理张学理介绍说,产品主要立足于“最上海”的气质,一贯秉持“在产品细节中出品质,在文化气质中求高度”的开发理念,并率先提出了关于高端名宅的收藏价值理论,即从房子表面的折旧现象来探索如何将物业历久弥新。

这种以发掘物业居住属性以外的保值增值属性观点即被应用到产品塑造中。

背景链接

君御豪庭坐享“一轴二翼”

## 承袭文脉 创新求进

100年以前,静安南京西路的有轨电车便已直通外滩;70年以前,百乐门、美琪大戏院,大都会便已夺目耀眼,名流商贾云集于此,西区十里洋场名扬海内。静安,见证了曾经繁华、国际、都市的老上海;同样见证了今天包容、时尚、前沿的新上海。

2007年,在静安仅存的高贵地段,承袭百年名流记忆的君御豪庭,荣耀登场。在这个文脉发源地开始勾画她的上海印象。

君御豪庭所处位置属于静安“一轴二翼”的“北翼”中段高档住宅区,距离南京西路CBD仅十分钟步行时间。为了打造最佳的绿化景观,特聘世界级精英团队、日本著名的综合计划研究所担当景观设计,设计师新野先生成功的为静安公园等项目操刀设计,而君御豪庭的景观则将通过水景、光影以及植物和小品的重新诠释,以营造出“都市中心的奢侈绿洲”的氛围。

小区占地1.45万平方米,由4幢20~33层的住宅公寓和1幢33层的公寓式办公楼共同组成,分布从一房到四房不等的空间,其中主力房型为约150~170平方米三房,以满足不同峰层人士对居住的需求。

据悉,被看做静安稀缺板块压轴力作的君御豪庭,以其柔美元典雅的线条和层次丰富的立面从泛欧洲住宅中跳脱出来,材料采用充满质感的花岗岩基座,外墙由日本SKK高档真石漆与花岗岩复合而成。这些天然成成的石材色泽高雅凝重,恰到好处地衬托出了建筑古典厚重的气质。同时,项目还大量引进高科技材料,所有建筑都采用外墙保温,窗户选用德国旭格高档断桥隔热铝合金型材,玻璃为高档中空镀膜隔音隔热安全玻璃,不但增加了密封性,保持室内的冬暖夏凉,而且也更加环保节能。

另外,君御豪庭还创新引入了目前国外流行的人性化“内开内倒”窗型,这样的设计不但通风性能好,防雨的同时还能保持室内外的空气自然流通。而德国TCS双监控可视对讲系统,则从小区的入口,直至单元入口都作了最大限度的安全保障。所有这些看不见的细节设计,从品质上将君御豪庭定格在了极致。

在交通设施方面,南北高架、延安路高架等环绕君御豪庭周边,沿小区昌平路向西300米(常德路口)即可到达在建中的地铁7号线昌平路站,在建中的7号线将于2009年底开通,届时可直达规划中的世博场馆。

此外,君御豪庭作为一个集住宅、办公、商业为一体的综合性国际街区,它拥有5300平方米的配套商业。在这里,人们可以愉快地交流、休憩、聚会。

当然,居住空间固然重要,但是如果可以找到一处极具亲和力的“第三空间”,人们会更愿意在这样一个开放式的街区里,享受一种别样的悠闲自得和恬淡安逸。

君御豪庭倡导的“第三空间”的营造,让业主尽享在家庭和办公之外的公共空间。同时,贴身的私人管家、商务助理等服务时刻伴随左右,彻底剔除业主后顾之忧,由内而外地让高品质社区实至名归。

(杨守标)