

静安高端楼盘供应稀缺

君御豪庭借势补位

□ 本报地产评论员 王海霞



作为静安区的标杆性作品,君御豪庭成为市场瞩目的焦点

随着宏观调控政策频出,市场进入观望期,楼市整体成交量持续下滑。与此相对应的是,顶级公寓(单价3万元/平方米以上)的销量却在持续攀升。据业内人士观察,今年7月以前,上海几乎没有顶级楼盘上市。但进入“金九银十”之后,王子晶品、御翠豪庭、君御豪庭等各高端楼盘先后启动市场,带来交易量的提升。尽管这些楼盘夺取了市场的强大份额,吸引了消费者眼球。但是,由于中心区有限的土地供应量,从比例来看,中心区仍处于供求失衡的市场状况。

11月23日,据上证房产工作室得到的最新数据,上海楼市一周以来全部房源共计成交5645套,签约面积579149平方米,其中住宅类房源成交4283套,成交面积461637平方米,占据成交总量的79.7%。而供应量则为1151套,上市面积93265平方米,环比下降80%。

由于今年上半年提前透支的购买力,许多项目提前完成销售计划,而目前的施工并未赶上进度,从而市场供应量有所下降。同时,随着加息、放贷新政等政策的频出,市场处于浓郁的观望期,与6月、7月相比,本月各周成交量持续下滑,日均成交仅为800套。

与此相对应的是,顶级公寓(单价3万元/平方米以上)的销量却在持续攀升。据业内人士观察,今年7月以前,上海几乎没有顶级楼盘上市。但进入“金九银十”之后,王子晶品、御翠豪庭、君御豪庭等各高端楼盘先后启动市场,带来交易量的提升。尽管这些楼盘夺取了市场的强大份额,吸引了消费者眼球。但是,由于中心区有限的土地供应量,从比例来看,中心区仍处于供求失衡的市场状况。

其中,位于北静安的君御豪庭,一直是区域内的供应量“大头”,支撑着区域内的需求,它的成交量近来位居前列。君御豪庭位于静安区西康路昌平路口,距离南京西路“梅恒泰”商圈仅约800米,交通网络四通八达。目前在建轨道7号线昌平路站距离小区约300米,以后将可直达静安寺、徐家汇等地出行十分便利。

北静安高端楼盘需求强劲

笔者走访北静安发现,北静安板块目前在售楼盘仅有5家左右,除了目前在售的高端楼盘——君御豪庭、静安豪景外,酒店式公寓“静安紫苑”有望在年底推出。而“泰府

名邸”目前还在施工阶段,进展速度不快,估计今年开盘的可能性不高。有关人员分析,市中心高端住宅需求强劲的原因有三。首先,在市中心稀缺的土地供应量下,“土地卖掉一块就会少一块”,这令有购买力的消费者竞相抢占先机。其次,由于政府对高端住宅和别墅用地的控制,高端住宅的保值潜力在物以稀为贵的情形下将逐步递增。最后,随着国家宏观政策的调控,对于高档住宅来说,将采取随行就市的政策。也就是说,未来一段时间,高档住宅的上涨空间仍很大。

君御豪庭作为静安区的标杆性作品,9月底开盘两栋公寓楼,共246套,短短两个月内便去化70%,成为市场瞩目的焦点。热销的事实验证了君御豪庭优质的品质。据笔者了解,君御豪庭在建筑设计上可谓费尽心思,精益求精。在建筑外立面上,君御豪庭设计层次丰富,堪称新古典主义的典范。它的外墙均采用日本SKK高档真石漆与进口花岗岩复合而成,这种真石漆装饰效果酷似大理石花岗岩,主要采用各种颜色的天然石粉配制,具有防光、防火、耐酸以及耐污染的作用。

此外,君御豪庭所有建筑都采用外墙内保温,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,增加了居室的密封性,保持室内的冬暖夏凉,节能环保。

同时,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。

地段才是硬道理

从城市发展角度和房地产发展

的周期性来看,中心区域无论是居住还是投资,其价值或者回报一般会高于普通区域30%以上,高于边缘区域50%左右。上海中心区域由于长久积淀的文化底蕴,散发着独一无二的“上海气质”,优越的文化感以及不可复制的地段,令中心区的高端楼盘成为炙手可热的优质投资产品。

从保值方面来看,此类产品无论淡季还是旺季,其抗跌性和保值性都不受太大影响,一直受一些高端人士所青睐。譬如,静安豪宅君御豪庭,地理位置优越,目前在市场上备受消费者青睐。君御豪庭位于西康路昌平路路口,距离南京西路“梅恒泰”商圈约800米,梅龙镇广场、恒隆广场、中信泰富广场……汇聚沪上最豪华商业写字楼;波特曼、锦沧文华、上海商城……五星级酒店环伺周边。

作为上海顶级商圈的代名词,素有南京西路“金三角”之称的“梅恒泰”汇集了全上海80%的世界级知名品牌,成为沪上最高档的购物中心;同时也吸引了大量国内外著名企业进驻,成为上海甲级写字楼的聚集区,其中,恒隆广场更以288米高度成为浦西标志性建筑,其写字楼租金雄踞浦西之首。

此外,在教育配套设施方面,君御豪庭占尽地利,其周围分布多所百年老校,小区对面的西康路第三中心小学是一所历史悠久,规模较大的静安区重点中学。此外,静教院附小,静安区第一中心小学、时代中学、五四中学、培明中学等设施优良的教育机构,也可供孩子选择。

“热销大鳄”,品质制胜

据了解,高端住宅的潜在消费者在选择项目时,有对投资潜力的考量,也希望项目能够成为自身的品位代表、生活的品质保证以及项目给他们的文化认同感。而君御豪

庭堪称遵循这一规则的最佳注脚。据开发商介绍,君御豪庭的景观设计由世界级精英团队,日本著名的综合计画研究所担当。设计师星野先生曾成功为静安公园、财富海景等项目操刀设计,这一次,他的设计课题是在有限的空间里,营造出“都市中心的奢侈绿洲”,通过对水景、光影以及植物和小品的重新诠释,为君御豪庭量身打造独具匠心的社区景观。

在市中心的繁华地段,君御豪

庭营造的绿色景观空间,建立起了一个隐形的生态链,让整个社区有一个可以持续进行自我更新的生态系统。

在物业方面,笔者发现,君御豪庭也不遗余力地做到尽善尽美。比如在社区内,君御豪庭实行了更为人性化的“双保安”管理。例如,在设置摄像头保障业主安全的基础上,每一幢楼大堂都专门配置一名保安人员,为业主提供了名副其实的贴身式管家服务等。

相关链接

市中心高端住宅 本地买家比例上升

佑威房地产研究中心的数据显示,自2005年1月到今年3月,上海顶级公寓的买家依照港澳台及海外、本地、外地的三者比例为0.52:0.37:0.11,可见此时的上海顶级公寓主要是非人民币资产的进入所带动。

但自今年4月以来,上海本地买家的比例快速上升,至8月这一比例已经更改为0.22:0.68:0.10。由此可见,顶级公寓的热销主要是本地购买力大幅上升所致,港澳台及外资买家在这一过程中的实际购买量有所下降。

而且,近日,国家发展委和商务商联合发布了新版《外商投资产业指导目录》,就房地产业而言,其中重大变化有两处。一处是把“普通住宅开发”从鼓励类目录中删除,这表明外资开发普通住宅不再享受额外优惠。目前“限外政策”的重点是打击外资炒楼,不管是投资机构还是散户投资者。

就住宅市场而言,目前外资购房占上海住宅成交量的比重为

3.2%,比历史最高点的7-8%已下降很多。就单价3万元以上高档住宅市场来看,过去两年外资购房占比约50%,今年以来已大幅降到20%左右。由此可见,包括港澳台在内的外资购房,也受到很大抑制。上海本地人已成为高档住宅需求的“大头”。

近日,笔者走访静安区2007一号作品君御豪庭,采访了上海兴申房地产经营有限公司市场部经理张学理,他提到的数据也证实了这一点。“从君御豪庭的购买结构来看,本地化消化水平持续增高,从统计数据来看,君御豪庭60%的买家为本地消费者。”

君御豪庭位于北静安板块,是高端住宅的典范之作。从北静安板块的供应量来看,沿西康路由北向南仅见紧挨的四五个楼盘:达安锦园、东海园二期、君御豪庭、静安豪景等。而君御豪庭而其优越的地理位置和优质的品质,成为近期消费者热捧的对象。