

楼市创新触发“上海梦” 下一个十年,我们住在哪里?

调控十年,也是创新的十年。从土地使用权的第一次拍卖,到各地“地王”频频现身,十年时间,一个个现代化的小区从陌生到熟悉,一座座城市综合体拔地而起。我们关于居住的梦想,也在这发展与创新中不断进化、升华。蜗居、安居、宜居……下一个十年,我们的“上海梦”会是什么样子?

安家梦

“创新”实现置业梦

过去的十年,购房的门槛越来越高,却无法掩盖广大刚需的购房热情。正所谓安家才能立业,从老公房到高层公寓,从市中心到郊环外,刚需购房者们宁可偏居一隅也要求得在上海的“立锥”之地,正是这种需求最真实的写照。

新十年的开端,开发商们尝试在刚需市场推出不同以往的作品:在海派住宅领域耕耘 10 余年的长甲集团突破自我,推出百万级别的长泰公馆;以绿色、科技形象示人的朗诗将“洋房”概念重新解读,创造性的推出 90 平方米刚需级“洋房”——朗诗未来树……

如果时间倒退些年,“海派豪宅”、“花园洋房”这些概念对于首次置业者来说还是他们的“不能承受之重”。随着地产界不断的推陈出新,“品位”正逐渐脱离高端住宅,成为我们衡量安居的新标准。

新十年安居标杆

■朗诗未来树
关键词:90 平方米以下小三房转型小洋房

创新点:朗诗推出首个针对刚需市场的朗诗未来树项目。小户型从有限的空间创造了无限的空间与舒适感。

■长泰公馆
关键词:百万元白领置业享海派文化生活

创新点:今年,长甲地产为上海购房者拿出了海派刚需作品——长泰公馆。长泰公馆一百万元的置业标准,让这些白领成为海派精神的捍卫者。

■陕西北路 1688
关键词:“刚需族”同样买得起的市中心新房

创新点:作为市中心小户型、低总价、高品质的稀缺产品,陕西北路 1688 成为“刚需族”也买得起的市中心新房。



宜居梦

选择新的生活方式

“安得广厦千万间”,几千年前人们就有了宜居的梦想。而随着房价飞涨,“一步到位”的购房模式越来越难,当人们解决了最初的住房需求后,随着家庭财富的累积和诸如结婚生子、父母养老等客观需求不断出现,“怎样才能住的更好”就成了我们

不得不去面对的现实。

关于未来十年的宜居梦,开发商们也正努力诠释:华侨城创造性的推出了“文化地产”理念,借助静安寺板块“旧上海”的浓厚历史积淀,营造出兼顾物质繁华与人文精神的住宅项目——西康路 989;保利集团在新项目保利叶之林的设计上细化了“公园地产”的概念,对公园属性的进一步强化,体现出保利集团对改善型置业的深入思考。

我们对于住房消费的层次和观念,正随着市场的飞速发展和创新不断变化,未来十年,我们的宜居之梦将不再是“买更好的房子”,而是买“一种更好的生活方式”。

新十年宜居标杆

■瑞虹新城·璟庭
关键词:170 万平方米“新生活型”综合社区
创新点:瑞虹新城突破以居住为主体的规划形态,打造商业+住宅一体化“新生活型”综合社区。

■西康路 989
关键词:文化地产新思路
创新点:项目利用不可复制的地段优势和浓厚的人文精神,希望交出一份“文化地产”的经典案例。

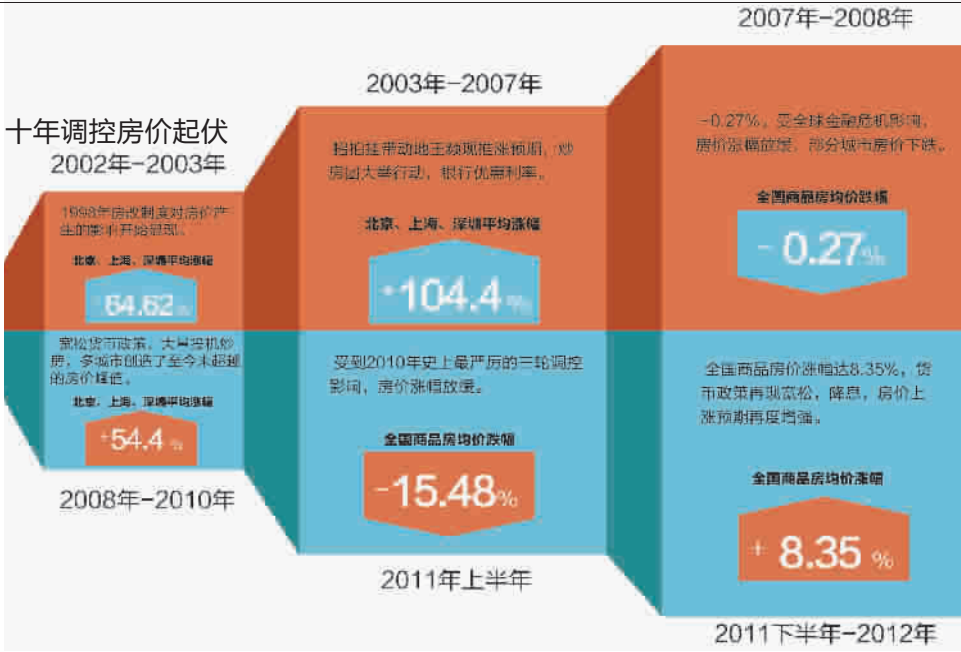
调控 10 年,房梦知多少

也不例外。2008 年她贷款买了一套 50 多平方米的二手房,本想再攒些钱换新房。不料遭遇限购,她面临旧房不敢卖新房不能买的尴尬。去年春节,李小姐幸福的结婚了,将旧房卖给了从前的租客,还清房贷还赚了 10 多万。

“3 月二手房税加收 20%,新闻报道很多二手房业主被迫降价卖房。幸好我脱身的早,买房还是早正好。”

尽管调控下购房者更谨慎了,但改善居住环境的需求没变,80 后们如今都纷纷成家立业,努力实现着人生规划。闵行区小学教师马先生今年 28 岁,正筹备着自己的第二套房。这次他选择在单位附近再置业,上班路程缩短能够节约时间成本,调整生活状态。

看过周边一些楼盘后,马先生发现开发商在户型设计、设施配备上处处创新;泳池、网球场等健身设施几乎成为标准配置,传达了健康生活的理念;小区环境接近生态园林,在家里就能呼吸新鲜空气,人与自然和谐相处;他一直向往的陶渊明笔下人居和谐梦正在逐步实现。



财富梦

寻找新的“潜力”板块

家庭财富增值,是我们所有人的梦想。谁能想到,过去的十几年,陆家嘴从曾经的一文不名到现在千金不换;又有谁能想到,过去的五年,大虹桥从“下只角”成长成为经济腾飞的枢纽。土地稀缺,区域的价值在过去的十年里凸显。而这些价值和财富,必须要用发展的眼光来挖掘。

脱离城市规划来讨论区域的价值是毫无意义的,一个板块的飞速发展,离不开政策的扶持。对开发商来说,在区域价值方面尝试创新需要非凡的气度和眼光,银河丽湾便是个中翘楚。随着轨交 5 号线延伸段、闵浦二桥以及虹梅南路—金海路越江隧道的先后建成,奉贤南桥板块或将成为新的“地产蓝筹板”。而作为整个南桥板块未来 CBD 的重要组成部分,银河丽湾得天独厚的区位优势就不言自明了。

回首过去十年,无论是主打绿色生态的长风板块,还是实力房企云集的新江湾城,抑或是成长性颇高的南世博——浦江镇,都是近几年上海政府重点发展的区域,其未来的市场价值,也早已为人所周知。新十年,还有哪些板块能够让人们眼前一亮?类似奉贤南桥一样的新的黄金板块,正等待我们揭开她神秘的面纱。

新十年财富标杆

■新虹桥宝龙城
关键词:为西上海添加新的城市综合体
创新点:虹桥宝龙城是宝龙集团移师上海后,在沪打造的又一大型城市综合体,项目入驻青浦区华新镇,填补了区域内商业配套的空白。

■世茂·佘山纳米魔幻城
关键词:重新定义“旅游地产”
创新点:世茂将酒店、购物中心、儿童乐园等纳入规划范围。将“旅游地产”演变为“旅居地产”,住宅的角色成为人们在这里生活、度假的一个配套。

十大期待,置业圆梦

2013 年十大期待楼盘活动吸引了读者的踊跃参与,《新民楼市》随机抽取了几位投票读者进行回访,听听他们的置业梦想。

徐鑫国 居委会退休干部 61 岁
徐鑫国日前正替即将回国的女儿女婿物色新房。此次活动中他将票投给了瑞虹新城、华侨城苏河湾。他们的共同特点是都位于中内环,拥有便利的交通和成熟的周边环境。其中瑞虹新城距离徐鑫国现在的家仅 15 分钟步行距离,又是商住一体化的国际化新城,最得他心。

许建 外企高层 43 岁
许建最注重的是健康绿色的生活环境。他认为除了满足正常居住条件外,绿色环保的生活方式同样重要。今年的别墅市场集中推新,而建发璟墅因被列为上海建筑节能示范项目吸引了他的目光。

许建在投票理由中写到:人与自然息息相关,在享受自然资源的同时我们更要尊重土地的价值。建发璟墅不仅硬件优越,一系列环保低碳的节能环保也保护了新江湾的环境,值得期待。

孔劲荣 公务员 29 岁 华晓娟 私企职员 25 岁 卞春 中心教师 40 岁
孔先生、华小姐、卞小姐三位目前均居住在杨浦区国和一村小区,他们共同将票投给了新江湾城首府。

他们选房的观点也不谋而合:满足全家需求的宜居环境最重要。首先,楼盘社区比邻湿地的,独占罕见天然地理位置;其次,位于高校附近的学区房,住户多是周边大学的教职工,居民素质高人文氛围好,学习休闲两不误。

上海地产创新访谈

创新舞动梦想

中华企业股份有限公司
市场部经理
戴正芳

创新,对于中华企业这样一个有着 60 年开发历史的上海老牌本土企业来说,是一个必要基础和条件。

从上海第一个外销房玉兰花园,到上海最早开发的大平层住宅御品大厦,从被誉为黄金城道旁的“都市山庄”的古北国际花园,到荣获“四高小区”、“上海市优秀住宅小区金奖”等荣誉称号的莫奈庄园,从大浦东原生态水岸联排别墅南郊中华园到如今的北上海唯一一个大平层产品铂珏公馆,每一个新的产品的打造和面世,都是对产品创新最好的诠释。

大平层住宅,不仅功能完善,而且对高品质的生活营造富足。在现今的住宅市场,单纯的居住空间早已不能满足居住者的需求,更多的人着力于寻找享受生活的空间,以及这个空间所带给他们的身份象征。

中华企业打造的铂珏公馆是对以往产品的又一突破和升级。设计着眼于人居环境的打造、人居水平的提升;精致的室内装修更大大节约了居住者的时间和精力,让他们尽情享受生活。

除了产品创新之外,铂珏公馆非常注重服务的创新。“细节成就大业”,铂珏公馆引进的物业公司具有 18 年高端及涉外物业管理服务经验,给客户以注重细节的贴心服务。

打造高品质“民生社区”

上海农工商房地产置业有限公司
副总经理
赵新

“创新,一直以来便是这个时代的主题,房地产行业同样如此,住宅产品只有在不断的创新过程中才能得到改变升级,才能提升人们的居住品质。”农工商房地产置业有限公司副总经理赵新如此表示。事实证明,住宅产品的发展经历了众多的升级换代,从最初基本的居住功能到如今全方位的生活享受,产品创新一贯贯穿始终。

而对于历经 25 载的农工商房产来说,在项目开发上不仅始终坚持着“居住改变生活”的理念,对于产品创新的追求也是一如既往。如今,在农房·西郊半岛名苑中,除开户型、产品的创新外,在社区、园林、景观、人文、生活等方面皆有创新升级,同时还兼顾生活配套与交通出行等多方面的考虑,打造出一个极具浓厚生活氛围的高品质民生社区,树立上海高品质人居新标杆。

作为知名品牌开发商,农工商房产的口碑历来较好,“注重人性化居住”、“从人居生活角度出发建造住宅产品”等理念造就了农工商的住宅产品生活性极强,为众多买家所青睐。对于未来,赵新表示:“以人为本,从人的居住需求角度出发创新住宅产品,不仅在住宅内部上要有创新和提升,在外部生活环境中要更加人性化,建造更多充满活力和生活味道的高品质民生社区,最大限度提升人们生活的舒适度和满意度。”