

热门板块高端项目入市集结 优质豪宅催生上扬动能

□地产评论员 蔡琦雯



随着“金九”的深入，高端市场将迎来一波开盘“潮”。其中，滨江一线豪宅集结；市中心也将迎来嘉天汇“首秀”；还有华侨城苏河湾塔尖住宅加推，淀山湖壹号二期新品发售。随着这些优质项目纷纷入市，上海高端住宅市场将再度被点亮。

一线滨江 稀缺豪宅引买家出手

一条黄浦江承载着上海的去、现在与未来。业内人士指出，全球滨江豪宅的价值已经不能单单用产品来衡量，它代表的是一种城市文化，引领着未来豪宅的趋势。

随着楼市传统“金九银十”的到来，滨江豪宅也开始了一场没有硝烟的战争。

近日，坐拥外滩一线江景的绿城黄浦湾二期揭幕。来自售楼处的消息称，仅仅在中秋节假三天，认购金额便达到10亿元。

同时，上周末，黄浦滩名苑也发布了新品。项目的相关负责人表示，“对于未来的成交抱有信心。”他指出，就地理位置而言，项目集外滩、世博、滨江资源于一身，占据了绝对的稀缺地段。而从客群来说，项目蓄客情况良好，虽然今年楼市低迷，但是豪宅客户受价格影响较小，有好产品购房者还是会选择出手。

值得注意的是，滨江豪宅家族近日添加了新成员，即位于陆家嘴金融开发区滨江大道的尚滨江项目。据悉，该项目可以迎合不同置业的需要，提供了不同户型的单位，并提供酒店式礼宾服务。该项目的相关负责人也表示了对市场的信心，他认为今年的“金九银十”收获甚至会超过以往。

【重点楼盘】

绿城黄浦湾：加推235平方米4房，268平方米5房，单价为90000元/平方米至150000元/平方米。

苏河湾 人居标杆引领城市“复兴”

苏州河从历史的深处流淌而来，承载着上海百年的变迁史。而今，苏州河也承担着城市复兴的重担。随着分布于岸边的楼盘对区域的更新，一场连接了城市历史与未来的复兴正在被启动，也为上海带来新的发展动力。

矗立于苏州河与黄浦江两条城市河流交汇之处的华侨城苏河湾，生来即拥有不可复制的稀缺地段和历史文脉，这也注定了华侨城苏河湾从拿地之日起便备受业内关注。

近日，华侨城苏河湾加推全新塔尖住宅

新品，将海派儒雅的人文气质与简约古典的设计理念完美融合。

业内人士指出，华侨城苏河湾用艺术唤醒城市，以一个全新的都会综合体形态开创新时代的塔尖生活。

与此同时，坐拥苏河湾商圈，曾经两度热销的绿洲雅宾利花园，时隔5年后再度回归市场，给市场带来全新升级的三期大作——雅宾利公馆。

据项目相关负责人介绍，苏河湾区域力求打造上海旧城改造的范本，与雅宾利项目的人居目标不谋而合。雅宾利三期全新产品采用高科技精装全配概念，成功脱离了传统的高端地产价值体系，蜕变为高品质住宅和科技时代潮流人居产品形态。

易居房地产研究院严跃进表示，与其他豪宅板块不同，苏河湾区域引领着上海的城市复兴，而像华侨城苏河湾这样的板块领衔之作也因此有了区别于其他豪宅的独特优势。目前，苏河湾区域的高端项目已经成为城市的又一文化亮点。

【重点楼盘】

华侨城苏河湾：推出外滩至高150米塔尖住宅新品，其户型在180—332平方米之间。

绿洲雅宾利：三期目前在售户型为109平方米两房、165平方米三房和185平方米三房，均为精装公寓，均价65000元/平方米。

静安商圈 “最后的住宅”引爆市中心

静安区素以铂金地段自居，寸土寸金，不仅新盘稀少，而且价格坚挺。近年来，静安区在售楼盘紧缺，特别是静安核心区已多年未曾推出新盘。

今年下半年，静安区风起云涌。

住宅方面，静安区迎来了新供应——嘉天汇。据悉，嘉天汇地处静安区乌鲁木齐北路，为嘉华集团在上海的第二个传统市中心豪宅项目。作为静安最后的一手纯大平层高端豪宅，其逾八成房源卧榻、窗前、扶栏即可将南向繁华的南京西路商圈一览无余。

“目前很多新兴的豪宅圈，区域内的房价大多被透支了。”德佑地产分析师赵葆根指出，传统豪宅的最大优势在于稀缺地段和市场的认可度。尤其像静安区这种黄金级地段，不可复制，供应越来越少，可以说目前的

项目已经是静安区最后的住宅了。

同时，静安区的商业版图也在不断更新。环绕静安公园的“金五星商圈”区域迎来了商业新成员—晶品购物中心，其将填补静安寺商圈独缺的中档购物。值得注意的是，作为静安南京西路最后可开发的商业地块，地铁12号线南京西路站地块和13号线南京西路站地块也在近期开展了全市推介会。

赵葆根表示，这两幅地块拥有得天独厚资源优势，将给静安商圈添加新活力。

【重点楼盘】

嘉天汇：此次推出200—660平方米的大平层精装修房源，均价100000元/平方米。

淀山湖 度假型豪宅热度再升

今年上半年，上海别墅市场呈现出浓厚的观望情绪，成交量持续走低。然而在淀山湖，一些别墅项目却异军突起。

上海都市生活圈的不断西进，淀山湖自然资源与上海的关系愈发紧密。未来的淀山湖将不再只是一个单纯的湖岸生活之地，更将是便于上海都市人群享受假日生活的地方。

近期，一直以来以神秘著称的淀山湖壹号推出了二期新品——湖山樾。据项目开发商昆山中旭集团介绍，为打造淀山湖壹号所倾注的心力，不能用一般开发商的市场动机来丈量，仅景观打造就耗资约3亿人民币，称它是艺术品可能更适合。

淀山湖壹号项目相关负责人介绍，目前项目蓄客情况良好，今年楼市整体环境虽然不如以往，但是度假型产品反而较之前更热，淀山湖区域内前来现场咨询的顾客比往年多出许多。

业内人士指出，度假类产品与一般产品不同，近年来人们生活水平提高了，更多向往一种旅居的生活方式，而这种需求受楼市环境的影响并不大。从而，也让度假型的豪宅迎来新的机会，以湖山樾别墅为例，项目所提供的优质度假生活的新模式，将成为真正宜居型的湖区资产。

【重点楼盘】

淀山湖壹号：二期新品主力面积约在170—180平方米，将在10月展示精品酒店级会所和样板区，并对外接受公众预约认筹。

市场速递

自贸区将满“周岁” 仍具较大上涨空间

自贸区辐射板块住宅价格情况
(数据截至9月14日,单位:元/平方米)

板块	2014	2013	环比
外高桥	41366	34147	21.14%
祝桥	17421	14683	18.65%
临港新城	10669	11379	-6.24%

距去年9月29日自贸区揭牌已经接近一周年，德佑地产市场研究部监控数据显示，截止9月14日，受自贸区直接辐射的板块(外高桥、祝桥、临港新城)今年以来的成交均价为24992元/平方米，与自贸区揭牌前的成交均价相比上涨19.1%，这个数字超过了同期全市商品住宅价格涨幅10.7%的近一倍，可见其概念对区域内的房地产市场起到了明显的强烈利好作用。

德佑地产市场研究部总监陆骑麟表示，在近两年内，以上区域内的交易量出现激增，价格也在一路攀高。然而这些区域目前仍面临着缺乏人气、缺乏商业配套等实际问题，而未来两三年内，随着区域内商业配套的完善，人气的聚集，这些受自贸区辐射板块内的房价还有一定的上涨空间。

搜房网日本网上线 海外房产再扩容

近日，由搜房网国际推出的搜房网日本网上线。在搜房网加快分食海外置业蛋糕的同时，购房者的海外投资选择也由此增多。

相关负责人表示，搜房网日本网不仅可以为国内购房者带来最新的日本房产投资资讯，还会展示日本多个城市的9000多个房源。

有数据显示，自今年2月开始，日本东京和大阪的房价上涨了约15%，日本房地产市场正处于触底反弹的阶段。从宏观角度来看，在近3年内，东京、大阪中心地带房产价格预计将上涨30%；从回报率来说，其新房的回报率高达5%以上，而二手房更会超过10%。搜房网日本网负责人表示，“抄底日本楼市的机会已经到来。”

近年来，搜房网国际频道不断壮大，目前房源已覆盖全球近30个热门国家，涵盖美国、英国、澳大利亚、加拿大、日本等各个最受国内购房者关注的国家，并与海外诸多房地产企业建立了合作关系。