

标杆房企“守望”上海楼市

2012 顶级品质楼盘值得期待

地产评论员 冯燕

2012 年上海楼市惊现一批“孤独的守望者”，坚守着精工细作，坚守着产品至上。而正是由于他们的存在，才使房地产行业得以实现关于行业的更远的理想——创造更有人居产品。



学“万科”还是学“绿城”

“虽然金地艺华年是金地艺境的兄弟产品，但我们并没有一味地把以前的一套照搬，还是在原有基础上进行突破创新。”当笔者来到金地位于航头的项目金地艺华年，一位营销经理告知笔者。

即使身处调控当下，也没有简单的复制，而是坚持更高层次的创新。这样的“孤独守望者”并非只有金地，还有中凯、中海、合景泰富……

在目前的市场环境下，对于他们而言，学“万科”还是学“绿城”并不是一个问题，更重要的是，他们懂得兼顾，懂得在坚守产品主义的同时，让自己的资金链保持弹性。

调控对于高端市场的遏制，使新产品主义者更注重产品的多元化发展，而在刚需支撑的市场，他们仍能以高品质的刚需产品赢得市场青睐。

金地艺境城的商业配套项目在2月份持续热卖，在第二周和第三周更是分别成交190套和78套。该小户型、低总价的SOHO项目热度不减，延续了去年该项目住宅部

的高成交。

而这样的销售模式，正如同策咨询研究中心总监张宏伟所言，房企在推盘时序及策略上优先考虑较为容易回笼资金的高速周转的产品，以“现金为王”，其他产品则可以作为中长期“防守类”产品。

而从去年上海高端产品线定位房企的布局策略也可以看出，华润置地菁英苑、仁恒森兰雅苑、龙湖郦城等楼盘在市场上发力，在公司战略布局上体现出，以个别项目突围市场，保全公司在上海整体布局的稳定性。

做“快餐”还是做“国宴”

对于这些“孤独的守望者”来说，对于产品的坚守，并非刻意为之，做“快餐”还是做“国宴”不是一个盲目的选择，而是基于对土地资源、对购房者更负责任的必然之选，同时也是一种对于回报来源于价值的坚信。

徐家汇作为上海四大城市副中心之首，商业设施和氛围优越，但却始终缺乏承载区域人居价值高度的名宅。而当拿下徐家汇项目时，对于

中凯来说，似乎只有打造一个全新升级的徐汇·中凯城市之光，才能对得起这块堪称绝版的土地！

一位中凯相关人士就曾表示，“中凯历来不会选择盲目的扩张，我们对于区位、配套、环境等诸多因素都有自己的要求，当然一旦有了合适的地块和机会，我们会像雕琢玉石般精耕细作。”

而对于中海紫御豪庭而言，品质是这个地王项目的必然之选。

一位业内人士就曾表示，地王之所以能够成为地王，不仅仅是价格因素，更重要的是其具有代表区域地块价值的品相和前景。

地王项目往往拥有较好的规划前景和较齐全的配套，当前形势下，地王项目要想有所突破，必须专注于产品本身，以产品力来说服市场。

在这个城市的另一块热土——新江湾城，近期，由合景泰富和富力两大地产大鳄合力打造的嘉誉湾备受关注。

分析人士表示，作为上海市中心不可复制的生态资源之地，新江湾独特的稀缺性决定了其未来长时间内持续增值的可能性，而嘉誉湾也就此成为财富人群优化资产的选择。事实上，其也是新江湾永远唯一的半岛豪宅。

◇样本调查

有无缩水？看了就知道！

对于购房者来说，价格固然重要，但这并不意味着品质关可以因此而松懈。《新民楼市》实地探访多个标榜高品质的楼盘现场，进行实地了解。

金地艺华年：一面水泥上张贴了五六幅褐石材质的石板，仔细端详每一块石板，其颜色、肌理、硬度等都各不相同。项目将来还会配有铁艺栏杆、小牛腿等都是原汁原味的美国褐石街区标配。据了解，为了营造褐石文化的氛围，金地可谓是不惜血本，光铁艺栏杆这一产品细节，即花去了四百万元左右的费用。

明园·涵翠苑：倾心打造的豪华会所，8.6米豪华挑高大堂，墙面与地面均选用高品质全石材铺装，顶部采用艺术吊顶，项目用艺术的手法将自由的表达结合最新科技的“纯意大利式”的舒适高贵的居家设计风格传递给人们。

上海香溢花城：三期工程

目前尚处起步阶段，但从已经交付购房者使用的一期外观来看，项目楼盘均沿用了老上海曾盛行一时的ART DECO建筑风格，采用现代的手法和材质还原古典气质，讲究建筑的均整平衡，体现了审美的冷静与客观性。

银亿领墅：屋顶制材是一种蓝色的石棉，交错排列、并行而下，使整个屋顶呈平顶、陡坡样；再配以镶边的老虎窗，整个外立面看上去工整、对称。这样的孟莎式屋顶设计，让上叠客户至少受益多达60平方米阁楼空间。

新城碧翠：精装是项目的一大特色。在样板房主卧套房浴缸对面的墙体上，镶嵌着的是一块镜面电视。打开电视，关闭电源后可当镜子使用，镜面电视里层做了防水设置。除了镜面电视以外，如家电、墙纸、电视框架等装修细节，也被算在精装范围内最大程度附赠客户。

(许佳婷 王嘉辰)

一天一套

上海联排别墅，是谁实现了光荣和梦想