

淀山湖别墅成楼市调控幸运者

富力湾别墅一年卖了186套

文案 冯燕



图为淀山湖旁百万大盘富力湾实景,项目一期在售,双拼别墅特价199万元

2011年,低迷的成交氛围使上海别墅市场阴霾更重。高端物业、限购重灾区,别墅予人印象如此。2012伊始,这样的低沉气氛仍然在继续。但在这座城市西侧,一个上海远郊区域的“航母级”别墅大盘却实现了一年186套的销售成绩,在弱市中,如此成绩令上海市场为之侧目。

销售近200套 富力湾称冠淀山湖

富力湾,位于淀山湖北,总占地面积超过100万平方米。虽然隶属于昆山淀山湖镇,但从地图上可以清晰发现,其与昆山市的距离要远于与上海的距离,这令其与上海有着天然的亲缘感。而苏沪高速的开通,以及已经在建设中的上海轨道交通20号线更让富力湾与上海几乎无缝对接。

“来我们这里买房子的,大部分都是上海人。”一位售楼人员如是表示。

“2011年5月,别墅的成交量相比4月下降了14%,占据榜首的依然是富力湾。”这条信息来自于昆山房地产门户网站——昆山楼市网,信息同时显示,当月“第一名富力湾比最后一名多出18套”,“富力湾的成交量一直远高于其他楼盘”。

相关资料还显示,2011年昆山别墅销售前十名中,富力湾成交量遥遥领先,是别墅中唯一销售过百套,且直逼200套的楼盘,而大多数楼盘则没超过50套。这样的讯息记录着富力湾2011年“彪悍”的表现。

隔一天卖一套 上海买家涌向富力湾

“去年一年富力湾成交了5个亿,是昆山别墅卖得最好的项目。”富力湾总经理郝桢表示,186套,是有关资料显示的富力湾2011年度销售套数。

虽然地处昆山,但富力湾这样的成绩即使在上海的别墅项目中,亦属个中翘楚。

同策资料显示,去年,上海别墅成交面积排行前十中,冠军项目的销售成绩为253套、49532.17平方米,但亚军的成交面积仅有23391.12平方米。以富力湾186套的成交以及最小户型180平方米相结合来看,足以令绝大多数上海别墅项目汗颜。

郝桢将这样的成绩归功于上海,“在富力湾的业主中,上海人占了大多数。”

个拥堵的区域,用更快的速度前往真正远离喧嚣的宁静。在离开日渐拥挤的余山后,上海人在淀山湖实现了真正的别墅梦。

限购时代大赢家 湖居别墅崛起

从上海虹桥区域出发,沿沪青平公路或苏杭高速到达富力湾,车程不超过一小时,大约30-40公里。

打开地图搜索淀山湖,你会发现,在淀山东侧,更多的别墅集中在朱家角,与大淀湖相亲,却与淀山湖距离稍远。淀山湖北段倒不乏别墅产品,但毋庸置疑,富力湾是其中的王者。

“富力湾拥有淀山湖区域最长的湖岸线,此外,项目外临淀山湖,内拥度城潭,沿湖景观堤岸长达2000米左右,这在淀山湖别墅中独一无二。”相关人士如此介绍。郝桢也表示,“度城潭几乎成了

富力湾的内湖,而在其附近修建的文化遗址公园,也被富力湾所拥抱。”

价值决定价格,而价值取决于稀有性,对于别墅产品而言,最为珍贵的莫过于自然资源。

“一江、一山、一湖”是上海最为稀有的自然资源,随着黄浦江和大余山板块的别墅开发趋向饱和,淀山湖独有的水资源更显珍贵。

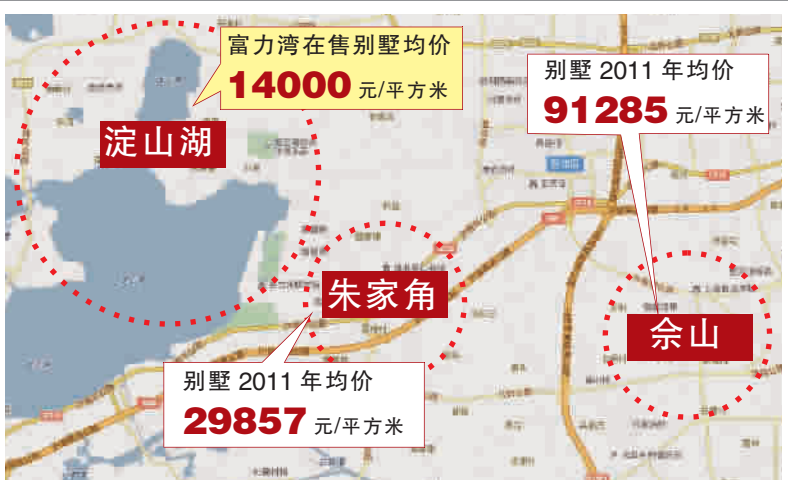
淀山湖之于上海,如同瓦尔登湖之于马萨诸塞州康科德城、安大略湖之于多伦多、华盛顿湖之于西雅图……临湖而居,使更具有文化内涵的生活得以衍生。

对于上海而言,富力湾不仅意味着低密度的房子,更体现出真正的别墅精神——对于稀缺性资源的占有,对于生活更有意义的追求。

崛起的富力湾,崛起的淀山湖畔,让人联想到多年前的余山。目前,对于淀山湖而言,也许唯一的不足是配套的不够完善,但环湖的国际标准高尔夫球场、环湖步道、湿地公园、乡村旅游和度假村……淀山湖在日趋成熟。只是等到真正完善的那一刻,用一位业内人士的话来说,“其价格恐怕也远非今日。”

◎价格报告

佘山－朱家角－淀山湖 西上海别墅金三角价差惊人



来源:搜房网成交监控数据

佘山、朱家角、淀山湖,凭借稀缺的自然资源优势,构成了西上海别墅板块的“金三角”。而由于价值释放程度的不同,目前这三大板块市场间呈现出前所未有的巨大价差。

事实上,在传统别墅区中,近几年来总体供应量越来越少,但价格上升速度却从没有放慢过。同策数据显示,2005年至2011年间,佘山板块的别墅产品成交均价从22185元/平方米上升到91285元/平方米,均价增长了311%。

以佘山的上海紫园为例,网上房地产显示,2006年其成交价格在30000元/平方米左右,但到了2011年,其单价跃升至75000元左右,而其房源面积也在400平方米以上。

朱家角作为上海高端别墅区的后起

之秀,价格在调控前就已经历了数轮猛涨。朱家角板块别墅2011年均价已达到了29857元/平方米,比2005年上升了115%。

网上房地产信息显示,位于朱家角新城的绿洲江南园一期在2005年开盘时,成交价格显示为20000元/平方米左右,但其二期在2007年已经卖到了27000元/平方米左右,而到2009年初,价格则在30000元/平方米左右。

在刚刚过去的2月,位于朱家角的海源别墅成交三套,均价为50158元/平方

米,平均每套售价均过千万。

而同佘山、朱家角相距不远,自然资源也毫不逊色的淀山湖,由于市场整体开发较晚,错过了调控前疯狂楼市的末班车,如今却因巨大的价格差成为西上海别墅市场的罕见洼地。以富力湾为例,不限购、坐拥62平方公里一线湖景、具备超前的项目规划及产品品质,180平方米别墅特价为199万元,独栋也不过特价420万元。

特大喜讯！ 独家优惠！

新民楼市与富力湾携手,为上海购房者别墅圆梦助力。购买双拼,凭价值2万元的贵宾卡,即可享受**总房价人民币25万元的一次性独家优惠**;购买独栋别墅,凭价值3万元的贵宾卡,可享受**总房价人民币35万元的一次性独家优惠**。

(特价房已含以上优惠)
199万/套:D区542号 420万/套:D区581号

上海买房呼叫中心 4006358880-900

楼盘电话 **4008877090**

楼盘地址:昆山市淀山湖镇万园路88号
开发商:昆山国银置业有限公司

预售证号:(2011)预售字第085,价格有效期为一周,本广告仅供参考,广告中具体确定的内容可作为购房合同附件。