

网络调查 主流需求 300 万元以下

上海购房者涌向淀山湖

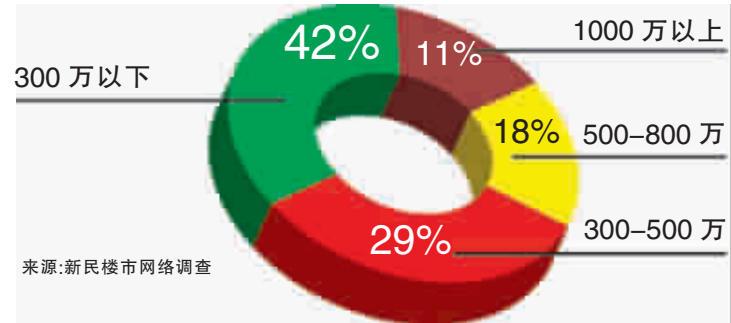
“每一次市场调整,都是别墅买入的好时机。”这是 2010 年楼市调整之后,开始流行于业界的行业警句。显然,随着政策的深入,促销战线的拉长与日渐探底的优惠幅度,加剧了购房者对别墅低总价的渴望。网络调查表明,以别墅总价来看,300 万元以下的经济型别墅成为买房者首选。

但在上海,这个价位的别墅已几乎断供,高昂的拿地价格与疯狂的资源透支,使上海传统资源型别墅板块的价格早已突破一般购房者的承受极限。

价格与限购的双重压力,迫使别墅置业者的目光转向不限购、低总价的

海周边区域。同佘山、朱家角相距不远,自然资源也毫不逊色的淀山湖,因巨大的价差优势成为众多置业者的首选。

据富力地产相关负责人透露,从 2009 年开发至今,富力湾的销售业绩在区域中就一直领先。这个总建筑面积近 100 万平方米的别墅社区,直享淀山湖一线景色的双拼别墅特价 199 万。这种与主城区保持一个小时的适合距离,同时拥有 2 公里淀山湖一线景观,以及淀山湖价值被严重低估背后的巨大发展空间,是富力湾赢得购房者高度青睐的主要原因。



行业观点 上海别墅标杆西移

“江、山老矣”看一湖

业内专家指出,别墅经过十多年的发展到现在,有大有地有花园已经不能单独支撑一套别墅的价值,而越来越倚重资源的稀缺性。

梳理上海资源型物业的成长脉络,清晰可见,佘山山景资源的稀缺成就了佘山奢华别墅区的傲人地位,黄浦江景的绝版成就了滨江一线豪宅的身份象征。

而在“江、山”资源经过多年饱和开发后,上海最大的天然淡水湖——淀山湖的价值跃然。江山垂垂老矣,亟待后继,将别墅发展从山到湖,传承至此。

如今的淀山湖,俨然一副国际旅游度假区的面貌亮相。

淀山湖,随着虹桥交通枢纽的建

设,作为上海西部组合城镇群的地理中心,同时也是上海东西向发展主轴的西部端点,不再仅仅是上海的郊区新城,而是辐射整个长三角。由于有关部门的大力支持和打造,近年来淀山湖环湖地区已经落户一大批高档旅游度假区假设施。如高尔夫球场、游艇俱乐部、水上运动场、射击场纷纷落地,一个媲美杭州西湖的环湖大公园也正在日益成型。

稀缺的自然资源和良好的总体规划,拉动了淀山湖整体价值,大批有先知先觉能力的全国一线品牌开发商已经抢滩淀山湖别墅市场,包括富力集团、中信泰富、上实集团等 20 余家品牌房企,也使得淀山湖地区成为继佘山之后上海又一豪宅聚集区。

洼地解读 大盘低价显成长空间

别墅价格低于市区公寓

在购房者看来,作为绿化率高达 40%、容积率不足 0.6 的双拼、独栋为主的纯别墅社区,特价 199 万元/套的富力湾的价值显然被低估。

“一套 180 平方米的别墅价格,甚至比市区一套公寓还便宜。”此前在富力湾订了双拼别墅的周先生如此说,而这也是事实。上海拥有类似条件的别墅区,总价早已超过千万,不同的是,这个别墅项目占有大量稀缺资源。

并非所有资源型别墅都值得购买或者投资,这是富力湾成为市场领衔者

的主要原因。“大多数别墅开发商都将价值空间在开发阶段尽最大可能地占有,富力湾却因为整个社区庞大的规模,为高端购房者留足了增值空间。”某业内人士一语道出了购房者青睐这个资源别墅背后的重要原因。

富力湾离朱家角仅 2 公里,即将通车的曙光路,离上海也就一个小时的车程。对于购房者和投资者而言,富力地产显然将更大的物业价值空间留给了市场。

两天一套背后！发现别墅投资蓝海

文案 罗婕

淡季市场氛围下,位于淀山湖的上海富力湾,创下 5 亿元的年度成交业绩,如同一颗重磅炸弹,激起了市场寻找答案的兴趣。竞争激烈、成交萎靡的上海别墅市场,或将以此为向导,寻求别墅市场竞争力的蓝海。



百万大盘,一线湖景,超低总价,实景图

富力湾价值图解

- ①淀山湖私享

富力湾拥有 2 公里湖岸线自然生态,将上海最大的天然淡水湖泊——淀山湖,私享。
- ②北欧建筑风格

将北欧经典人居迁移至淀山湖畔,塑造出严谨而简洁有力,又富有文化气息的别墅社区。
- ③度假胜地

没有限购令,没有房产税,只有淀山湖的潜力价值,成为投资与宜居的黄金选择。
- ④超越限购

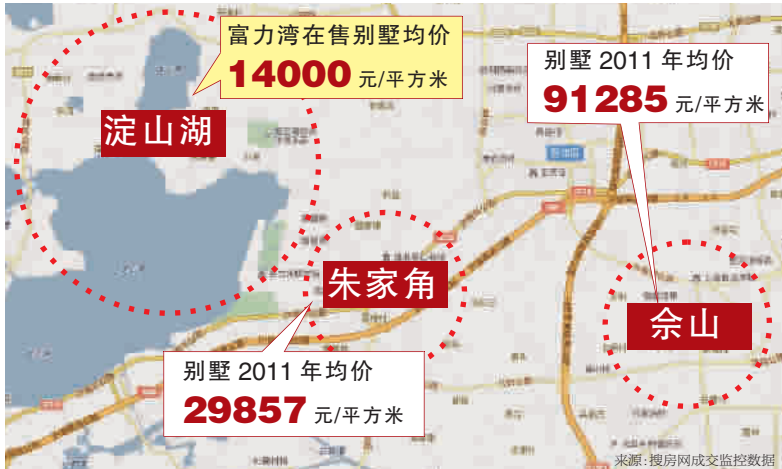
为满足艺术与居住的梦想,在富力湾,180—434㎡的独栋别墅和双拼别墅,可满足不同置业需求。
- ⑤私享游艇

提供豪华私家游艇,可畅游淀山湖,穿梭于湖光美景和彼岸美景之间。
- ⑥五星级会所

拥有 5800 平方米的一线湖岸五星级私人会所,成熟的商业街和其他生活配套一应俱全,集体闲、购物、运动于一体。
- ⑦品牌传承

富力地产 18 年集大成之作,连续 5 年蝉联中国房地产综合实力排名第一,用实力在淀山湖畔传承经典。
- ⑧经典人居

纵览淀山湖一线湖景,享受五星级皇家私人会所,可于此享受度假生活。



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。

现场体验 360 度户户临水

只看一次房买家就下单

更为重要的是,富力湾得以吸引精明高端购房者的理由,并不只是单纯的资源绝对占有性和巨大的发展空间,项目的品质感和创新性也是重要因素。

据案场了解到的情况,富力湾的下单率非常高。不少购房者都是第一次看房之后就下单。“因为富力湾的物业开发已多年,社区景观、建筑风格等完全能直观感受。”业主刘女士道出了大多数购房者的真实想法。

进入富力湾,购房者率先感受到的

是园林与绿化带来的震撼;每家每户都拥有精装私家园林。而在户型设计上,富力地产再次彰显出其在高端物业领域的深厚造诣。室内独立餐厅,大气现代化的客厅、独立书房、拥有衣帽间卫生间大阳台的主卧……180—434㎡的别墅空间里,享受的是有天有地的别墅物业。毫无疑问,富力湾已将豪宅物业的空间创新发挥到极致。无论是三口之家、一家三代甚至是四世同堂都完全可以满足度假需求。

富力湾启示

淀山湖抄底窗口何时关闭？

淀山湖作为上海唯一的湖资源,其稀缺性显而易见。有人说豪宅是有血统的,居于淀山湖畔的富力湾拥有了最好的血统,而这样的价差显然不可能长时间存在。

人容易错过机会的重要原因在于当事物发生改变,并不能准确了解那意味着什么。当上海的第一条轨道交通线全线通车时,并没有多少人洞察到“轨交房”的潜力。而人开始能够抓住机会,是因为在错过中积累了经验。

本世纪初,上海别墅市场持续升温,对高端别墅产品的需求日益增大,拥有绝佳环境、便利交通的佘山别墅区在此情形下,应运而生,并在十年里获得急速发展。

朱家角板块的发展同样得益于城市的规划和需求。多年前,朱家角古镇的整体开发开始启动,并在 2005 年提出斥

资 100 亿元打造“度假 MALL”项目,该区域受到了众多房地产开发企业的关注,千万级别墅也逐渐在朱家角崛起。

由此可见,在区域整体开发前期,价格会存在较大差异,但随着区域发展的逐渐成熟,价差也会逐渐缩小并达到理性的位置。

淀山湖的发展已经箭在弦上,随着区域规划的发展和传统区域的逐渐饱和,淀山湖成为下一个佘山的可能性也越来越充分。

许多业内人士认为,凭借上海地区最大的天然湖泊资源及与上海零距离的区位条件,淀山湖板块或将成为与佘山等板块相媲美的高档住宅区。而富力湾作为淀山湖板块的最优势楼盘,目前则以特价 199 万元的别墅总价显示出其超高的性价比。

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〕预售准字第 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。