

“如果说对于中低端项目,刚需是首次置业型;那么对于豪华型产品,刚需则是资源占有型,是豪宅需求中最强烈的一种”——

2012 上海豪宅惊现“四大天王”

地产评论员 冯燕

千呼万唤,新鸿基滨江凯旋门终于在 2012 年 3 月 23 日开盘。

在这个乍暖还寒的季节,长风地王项目中海紫御豪庭也一直有人市消息传来,而位于徐家汇的徐汇·中凯城市之光已经蓄势待发,低调若复地·御西郊也即将掀开神秘面纱。

当这些豪宅入市,其所具有的稀缺性,使以实现资源占有为第一要义的豪宅刚性需求,成为 2012 年上海豪宅市场的最鲜明特征。而以这四大项目为首的豪宅“四大天王”时代,也即将开启。

四大豪宅入市集结

3 月 23 日,新鸿基滨江凯旋门的开盘引发市场高度关注。其入场单价在 10 万元 / 平方米左右,开盘均价为 16 万元 / 平方米,而个别顶层复式单位的单价超过 20 万元 / 平方米,在楼市低迷之时,滨江凯旋门的入市,如同一剂强心剂,令市场为之一震。

即将入市的豪宅楼盘并非新鸿基滨江凯旋门一家,位于长风公园西侧中海长风项目也即将入市。

3 月初,中海紫御豪庭在其官方微博上开出百万年薪招聘置业顾问,市场预测其开盘将近。

有消息称,位于西郊的复地·御西郊也将于近期公开,而徐汇·中凯城市之光的开盘日期则显示为 5 月。追溯上海豪宅的历史,这样密集的顶级豪宅入市似乎并不多见。

对于豪宅楼盘频频发出的入市信号,同策咨询研究中心总监张伟认为,“对于开发项目来说,两年内必须动工,动工了的项目产生了财务成本,如果不进行销售回笼资金有可能导致企业资金面更为紧张。或者当前企业资金面并不紧张,但是由于企业自身财务报表的要求,如果不进行销售,可能会引起股东不满。”

而一位业内人士则告诉笔者,对于豪宅项目而言,往往选择拉长整个项目的开发周期来实现项目的开发价值,由此对于面市的节点并不如普通产品般纠结。

对于顶级豪宅的集结入市,有分析人士表示,这或会成为“出头鸟”,因为在限购下,5 万元 / 平方米以上的楼盘面临销售困境,即使有人想买也未必有购房资格。

但德佑地产研究主任陆骑麟则指出,从目前情况来看,“豪宅入市,是化被动为主动,寻求市场机会。”

豪宅价格引发全城关注

与普通项目开盘的平静不同,如“四大天王”这样的项目开盘,往往引发市场热潮,即使是在如今并不景气的市场环境

中海紫御豪庭所在的长风商务区 6B (B6) /7C 地块曾是全国总价“地王”。2009 年 9 月 10 日,中海地产豪掷 70.06 亿元,以高达 129% 的溢价率竞得。然而,现在看来,当年的单价地王已经被多个后来者刷新,反而楼板价优势有所凸显。

据了解,该项目地处中环内核心区域,是长风板块的首个纯住宅项目。市场对于该项目的售价,从土地出让开始,就猜测不断。

引发媒体连篇累牍报道的新鸿基凯旋门,被聚焦的仍然是价格。御西郊的价格待定,但人们已经习惯用距离不远的檀宫来想象。

对于地王项目、豪宅项目价格的热衷,也许在张宏伟的话中可以找到部分答案,“从项目的开发角度来说,地王项目的开发必须跳出传统的房地产开发方式的圈子,方可立于不败之地;而从定价角度而言,地王楼盘的定价自然也是高于板块内普通楼盘很多”。

张宏伟同时表示,如果中海紫御豪庭项目取得不错的销售业绩,就更能够证明长风板块存在较多的高档居住需求,那么,在中海长风地王的示范效应下,将来

有可能导致板块内建设更多的高品质住宅,由此,长风板块就有望成为一个新兴的高端住宅板块群。

相关资料显示,在长风板块,2011 年并无新盘供应,但在没有新盘的推动下,板块内的二手房价格还是出现了一定幅度的上调。

“四大天王”时代开启

“刚需就是不同的消费层级里,排在最前面的那一部分。如果说对于中低端项目,刚需是首次置业型;对于中端的舒适性项目,刚需是首次改善型;对于高端产品,刚需是相对终极改善型;那么对于豪华型产品,刚需是资源占有型。这四种类型,在四个级别里,分别是需求最强烈的。”一位业内人士如此陈述。

陆骑麟也表示,沪上高端客户群的需求依然存在。而这些需求在投资被抑制后,转向了对于豪宅更为理性的选择。而对于机会的慎重把握,使豪宅真正的精神——对稀缺资源的占有成为最为迫切的豪宅需求,也就是顶级豪宅中的刚性需求。

对于滨江凯旋门而言,还有什么比黄浦江更有价值,更为稀缺?

而稀缺性也令徐汇·中凯城市之光的市场前景难以限量——自徐家汇核心 15 分钟的步行范围内,目前已无新盘可售。而对于徐家汇商圈而言,对于未来即将崛起的徐家汇中心而言,徐汇·中凯城市之光将是唯一能见证这座城市曼哈顿式商业奇迹的都市大宅。

同样稀缺的是复地·御西郊。这里除了历史赋予上海西区的贵气,身旁的西郊国宾馆更赋予其非比寻常的稀缺价值。而目前,西郊片区内已不再拥有再造居住区的土地批复计划,复地·御西郊的发售,或将成为拥有西郊的最后一个可能。

而中海地王项目则以居住的稀缺性撼动市场。如今,占地近 80 万平方米的长风生态商务园区将长风板块的发展推上了新的高度。但是,作为长风首个纯住宅项目,如此大体量在中环内具有不可复制的特质。另一方面,从供求关系来看,能够满足高端需求的物业极为匮乏。“因此,对于中海来说,可说是同等区段内不可多得的稀缺物业产品。”中海地产相关负责人如是表示。



徐汇·中凯城市之光

居住稀缺价值——
徐家汇前后五年最后一块人居高地

徐家汇是上海最早崛起的城市副中心,是上海的必访之地、繁华地标。

北至虹桥路,东至徐虹北路,南至南丹路,西临东方时空公寓,占地 2.6 万平方米的徐汇·中凯城市之光正是落子其中。

与未来浦西最高王座“徐家汇中心”相视而立,却又与闹市保持着距离;10 分钟可步行至港汇、美罗城等商圈核心地带,又接壤上海花园洋房最集中的衡山路历史风貌保护区……

作为上海四大城市副中心之首,徐家汇商业设施和氛围优越,却始终缺乏承载区域人居价值高度的名宅。在这块堪称绝版的土地上,一个全新升级的徐汇·中凯城市之光将不负众望。



复地·御西郊

人文稀缺价值——
西郊三里、树海之内,最后一个拥有西郊的可能

如果不了解西郊,就无法真正理解上海。

张爱玲曾经说,“上海的有钱人,一定要在虹桥路买地盖别墅”。在虹桥路的串联下,西郊就成了上海家族私宅的发源地。

与外滩的喧闹不同,西郊低调、不语,却承载无数个精彩的上海故事。

哈密路往北,继而在金浜路向西,转弯的瞬间,世界便有了不同——喧嚣似乎被一个 90 度的直角划在了身后。作为复地地产 2012 年全心打造的顶级住宅项目,复地·御西郊就在这片静谧的区域里毫不声张地传承着西郊该有的贵气。

成熟居住氛围、大虹桥经济格局辐射……只有这些并不足以说明复地·御西郊的价值,一句“国宾界内,家族私宅”,才是对御西郊最好的诠释。



滨江凯旋门

资源稀缺价值——
上海只有一条黄浦江

如何描述滨江凯旋门?

项目位于浦明路 688 弄,属浦东优越的高尚住宅区;其周遭繁华的小陆家嘴商圈和第一八佰伴商圈近在咫尺;紧邻复兴东路隧道、人民路、延安路两条隧道可瞬间到达,可便捷往返浦江两岸……如果只用这样的字眼,对于滨江凯旋门显然不够。

滨江凯旋门地处小陆家嘴滨江板块的绝佳位置。西临黄浦江,可以尽赏不可多得的江景及被视作上海标志的外滩万国建筑群。

上海只有一条黄浦江,对稀缺资源的占有,使滨江凯旋门自始至终被关注、被期待、被赋予某种特殊的行业意义。



中海紫御豪庭

标杆稀缺价值——
长风板块领头羊

真正的地王,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。

长风生态商务区、中环商务区、真如副中心……加诸在长风板块身上的口号有很多,但是对于周边居民来说,这些板块根本没发生实质性的改变。长风板块庞大体量的“地王群荒地”饱受争议,2012 年,中海地王以领头羊的身姿积极入市打破僵局,为长风板块翻开崭新的一页。

目前,长风板块内高端市场仍然处于空白状态,中海紫御豪庭着力打造稀缺性别墅和高品质精装大平层,必将成为板块内高端项目标杆,从而提升板块居住氛围。可以预见的是,未来十年将成为长风板块高速发展的黄金十年。

◎ 观点



沙立松

新聚仁机构品牌部总经理

豪宅积极入市意味什么?

今年楼市调控的基调已定,政府调控表态依旧强硬,因此业内对于今年楼市调控政策走向并不乐观。很多项目纷纷于近期放弃守望,积极入市,包括一些高端顶级豪宅项目。此外,对于今年市场而言,后续可能还会有政策突袭楼市,因此当下的市场回暖可以说是入市的最佳时机。

中海紫御豪庭对长风区域价值会有多大拉动?
长风板块经过几年的发展,区域价值的

提升是显而易见的,不过板块功能始终还是以商业办公为主,住宅开发较为欠缺,随着未来长风板块高规格的规划形成,高端化住宅开发进度的加快,区域生活配套的日益完善,区域价值必将有更大的提升空间。

中海紫御豪庭作为区域性标杆楼盘,肯定会对板块内其他住宅地块开发产生示范效应,引领板块内建设更多的高品质住宅。

陈延彬

中国指数研究院上海指数研究中心研究总监

这批顶级豪宅会否引发楼市的整体波动?

豪宅项目的集中入市,将抢占有限的购

买需求(未被限购的高净值人群),在政策和市场没有真正回暖之前,豪宅的成交难以趋势性上涨,阶段性地可能对市场的均价具有拉升作用。但豪宅项目的集中入市,以及近一个月成交量的反弹,给予市场积极的影响,市场人气会有所恢复。

复地·御西郊区域优势何在?

首先,西郊板块自上世纪 30 年代,国外和上海本土权贵人士的家族私宅逐步兴起,历史积淀下来,形成独特的贵族气息;其次,西郊板块的西郊国宾馆等高标准外事酒店,接待众多国外政要,当代名流入住西郊,培

育出区域独特的人文气息;再次,基于大虹桥枢纽的发展,成熟配套和优越的生态生活环境,造就稀缺的投资价值。

罗寅中

21 世纪不动产上海区域分析师

新入市豪宅为何主要集中在浦西?

首先高端豪宅板块多集中于浦西区域,同时浦西整体价格也较浦东更高;而浦东总价较高、较为突出的豪宅板块相对于其区域内的板块占比较少。总体来说,浦东豪宅板块贵在精,不在多。

其次浦东和浦西因为历史原因,其区域内

的板块传统豪宅氛围不同,浦西更容易出现所谓的高端豪宅。

目前豪宅产品机会何在?

豪宅作为稀缺性产品仍不断地吸引着高端置业人群,此类房源相信在未来的高端市场中仍将保持其稳定的交易份额。此外,随着近期政策松动信息频发,加上无更严厉的政策出台,预计高端市场在第二季度会有更好的表现。

徐汇·中凯城市之光的区位优势体现在哪里?

徐汇中心板块作为市中心区域,具有交通便利、生活配套齐全的优势,板块内名校、名医云集,

同时有太平洋百货等大型商圈环绕。

但该板块多年内未有新建住宅供应,如近期有一定体量的新建住宅推出,则必然填补其板块内的市场空白,起到刺激楼市成交的利好影响。

付伟

汉宇地产市场研究部经理

目前豪宅逆势而动,胜算如何?

在我看来,近期一系列豪宅项目逆势而动,但前景并不明朗。一方面是因为调控持续发力,豪宅市场需求年内将延续低迷,绝大部分豪宅项目都难以实现跑量。另一方面,国内购房者对

于房价的预期已经所有改变,房价只涨不跌的时代已经终结,豪宅虽然具备更好的抗跌,但客户的信心已远不如从前。这会使得意向买家更容易陷入观望,而不急于出手。

滨江凯旋门所处的小陆家嘴区域优势何在?

小陆家嘴板块占据全上海最稀缺的江景资源,不可复制的稀缺性使板块内的豪宅具备良好的保值与升值能力。另外,由于地处陆家嘴金融贸易区核心,聚集了大量超甲级写字楼,星级酒店和跨国企业总部。板块住宅市场的涉外租赁非常活跃。目前,滨江凯旋门入市对于周边二手房的带看量已经带来了积极影响。