



改善型置业需求调查

中产:热衷购买“生活方式”

买房子变成了“买环境”、“买服务”、“买氛围”,反映了中高端人群对生活和居住质量的重新认知,更推动着开发商在环境配置上大幅提高标准。

地产评论员 许佳婷

从公寓到平墅

从2011年到2012年,大平层产品蔚然成风,上海地产赫然迈入大平层时代。其中当以金字系列的金地天御和金地天境为代表。

据金地天御项目负责人介绍,平墅是金地天御中最具特点的原创户型,也是这两年推出的主力产品。以“享受型豪宅”为核心理念的平墅,如面宽18米、全套房设计、私家电梯入户等设计中的多项创新之处保证了这一产品形态的超舒适居住体验。

罗敏浩就是金地天御的新晋业主,在此之前罗敏浩和妻子儿女住在位于长宁的一处高档公寓里,100多平方米的公寓一家三口倒也其乐融融。后来有一次听身边朋友说起位于徐泾的金地天御,和朋友看过样板房之后罗敏浩就打定了要置业于此的想法。

在罗敏浩看来,金地天御的整体感觉是吸引他的最重要因素项目,强调横向线条塑造并融合东方意境展现力与美的平衡,这不止是对昂贵材质的震慑,更是对思想奢侈的建筑美学真迹感悟,每一个设计都构成了前后左右的和谐,每一种和谐都使时间和空间安详对视。罗敏浩说,这一切仿佛给我塑造了一种全新的生活方式,让我一眼相中。

加上徐泾国际社区拥有众多知名的国际学校,让罗敏浩一下子解决了女儿上学的后顾之忧,于是便在这边开始了全新的生活。

新富群体青睐排屋

除了平墅等大平层产品深受新富人青

睐之外,别墅作为不动产的巅峰形态也始终是众多富人的置业终极目标,而对于一些正由中产阶级向富豪过渡的置业人群来说,排屋就成了他们改变生活方式以及置业形态的最佳选择。

据专业认识介绍,排屋早期的身份模糊,主要分布在别墅社区里,仅是为提高别墅社区容积率的一个补充产品。而后排屋在多、高层楼盘中出现,戏称为“别墅的缩小,公寓的放大”。随着市场逐渐明朗,排屋产品越来越呈现向近郊集中的特点,而购买排屋的消费群体也在向中产阶层以及新富豪阶层集中。

“其实对于我和我的家庭来说,联排别墅足够了,家庭成员不多,如果住独栋别墅的话太空旷了反而缺少家的温馨。”在某个别墅项目现场,笔者遇见了前来看样板房的私营企业主孙静。

孙静强调自己选择排屋并非过渡需求,而是希望自己以后能够一直生活在里面,和老公孩子,不会太拥挤,也能给父母预留两个房间,上下三层的形态使得区域功能明确而不至于一团糟。与此同时又能享受到别墅区内特有的静谧和高雅,体会到一种全新的生活方式。

不可否认的是,不管是过渡需求还是终极置业需求,排屋在置业需求上已经扮演着越来越重要的角色。

豪宅市场同样存在“刚需”

浦东某高端项目的售楼人员就表示,近期项目的成交有所好转,其中大部分的客户均为改善型客群,主要还是以自住为主。

同策分析师张宏伟同时表示,随着高端

住人群的需求。

对于购房者而言,安亭瑞仕华庭是安亭板块目前不多的低密度别墅社区,其价格也比较合理,十分适合改善型购房者。产品品质很突出,“瑞仕”系列经过多个项目的开发已经有一定品牌保证,而亚历山大会所的引进也将提升业主未来的生活品质。

金地天御
平墅先行者

金地天御是集合了当代别墅与高端公寓之综合特性的一个创新型豪宅产品,是一种全新居住的体验:将别墅的空间放在同一个平面,是专为城市生活而创造的“平墅”。

“新生代社会精英与越来越多的海归人士,他们有着良好的教育背景与审美基础,事业上基本进入了收获期,代表着未来时期高端产品消费的主要力量。有别于传统人群,他们更加追求创新、品位和时代感。他们无疑是金地天御目标客户最完美的典型代表。”项目相关负责人表示。

金地天御地处上海西郊板块,距上海虹



桥国际机场仅6公里,距人民广场仅18公里,项目左拥赵巷高端别墅区,右据虹桥国际大枢纽,交通出行快速便捷,区域发展潜力巨大。

180-350平方米的原创平墅,糅和了大平层和别墅的精华,18米超大面宽与3.6米室内层高,全套房设计。1、2、3层均带精装私家庭院及地下室,4-5层全复式设计并设置双层挑高摘星庭院;2、3层配置私家电梯直接入户,并可直达庭院及地下室。

“金地天御”项目总经理冯家生先生表示,高端住宅市场竞争已经进入细节制胜的阶段。决定高端住宅舒适度的关键,往往是一些精心设计的小细节,金地天御以诸多细节亮点,为客户构筑了非凡的舒适尊享空间。

莫奈庄园
城市别墅受热捧

做为真正意义上的城市别墅,印象春城·莫奈庄园将容积率控制在0.58。众所周知,容积率在1.0以下的土地在上海已经被

干脆买好点的心态。加上经过近半年的观望,发现高端住宅的均价并没有太多松动,因此,不少买家也随之开始行动。

不过,也有专家也表示,在限购令的政策下,高端住宅项目如何定位自己的客群,如何做好营销方式都是至关重要的。

喊停,加之“禁墅”令的严厉调控,像印象春城·莫奈庄园这样的城市别墅已极为珍贵。为此,开发商的投入更是不惜成本,外立面采用全石材,引进大金VRV中央系统,3M净水系统,堪称上海首个绿色智能别墅。

“现在的很多所谓城市别墅,不是价格高昂,动辄几十万,缺乏投资价值,就是地处偏僻,配套薄弱,难以成为第一居所。而莫奈庄园正是我理想中的别墅产品,发展居住两相宜。”售楼处现场一位意向购房者告诉笔者。

据了解,印象春城·莫奈庄园地处周康板块核心地段,项目依水而建,四面环岛,仅有199席,包含3联排、4联排、5联排、6联排四种形态,单套面积在202-231平方米。

分析周康板块的发展历程,我们不难发现,近两年依托迪斯尼板块、陆家嘴金融建设等众多利好因素,周康板块的价值得到了大幅度的提升,交通、商业逐渐发展成熟,再加之今年“前滩”规划的落地,周康板块的发展已然步入“黄金时期”。因此,莫奈庄园受到很多城市新贵的追捧也就在情理之中了。

◎产品线

安亭瑞仕华庭
入门级别墅首选

安亭瑞仕华庭是城建置业“瑞仕”系列在上海的第四个产品,项目主要定位为中高端的改善型置业。开发商对于产品精心打造,品质感和社区环境营造均下了很大的功夫。从售楼处的反馈来看,安亭瑞仕华庭虽地处安亭汽车城板块的核心,但是项目主要的购房者却是来自市区的改善型购房者。

很多购房者表示,除了认可产品品质之外,项目的环境景观和便捷道路交通也是吸引他们的亮点。项目周边拥有京沪高速公路、沪蓉高速公路等交通命脉,可方便、快捷连接市中心。此外,项目对外均价为25000元/平方米,相比一路之隔的颍奕博园高尔夫别墅千万元以上的价格还是具备一定的价格优势。

项目是目前板块内较稀缺的联排产品,区域内只有颍奕博园高尔夫这一个独栋别墅在售,价格过千万。相比之下500-700万元/套的安亭瑞仕华庭填补了联排别墅的市场空白,更适合改善型别墅居