

# 逆市选秀! 十大明星总决赛引爆全城

## 专家热议明星楼盘标准演变:调控终结“价格崇拜”

### 市场“相对论”



上海中凯房地产开发管理有限公司董事长 许仰东

外收获了高价反弹带来的巨大收益。房地产的今天,当面临国家楼市调控,各种促销、降价的背后,仍有一些发展商并不悲观,拼命降价促销变现,转身又要把现金投入到新项目开发,而土地出让金的上涨势头不减,选择合适的流量平衡,成为了聪明的选择。

调控,其实并非是打压房地产业发展,是为了让产业更健康发展,因此,困难是相对的,机会也是相对的,卖掉的房成为了现金,留下物业也是资产。相信市场的成长,对物业未来拥有信心,或许储备些物业并非是坏事。

成功的模式是多样的,调整好心态面对楼市调控,从资产的视角去看待市场,思考发展,或许时间会验证市场“相对论”的成果。

上海楼市发展十多年来,随着优质楼盘标准的不断演变,购房者的着眼点也随之变化着。

如今,购房者越来越趋于理性,往往不仅关注产品表现力和价格,更产生了对享受型居住的向往,会对项目进行综合考量。以新江湾板块为例,相对于价格,购房者更关注产品品质,价格在3万元/平方米的项目去化速度未必快于5万元/平方米的项目,购房者更多关注的是开发商品牌、精装修标准和高品质产品力。品质是个案往往更受消费者的青睐。

2012年是房价能否回归理性的关键一年。随着年内各项调控政策的实施与巩固,国家房地产宏观调控的决心进一步彰显,而房地产市场的理性回归成效也日渐显著。进入下半年,楼市未来走向渐趋明朗,2012年,房地产行业将真正进入“理性状态”。在当今调控措施日益精细化的推动下,市场更趋于理性,无论是开发商还是购房者。

回顾楼市十年发展,不难发现,整体房地产发展模式和方向均出现不同程度的大跃进,优质楼盘层出不穷,住宅标准化不断提高,低碳高科技规模社区的出现……这些无不印证着科技是第一生产力。这也预示着早期“价格崇拜”的终结,楼市发展正迈向整体品质化竞争的新纪元。

### 品质化竞争开始



新聚仁研究机构董事长 李嘉政

新老地产人对楼市的看法不同,是因为他们经历不同所致。就在国家对房地产严厉调控的今天,其实并非所有地产企业家都很悲观。

拿地、造房、卖房、套现,房地产不断地循环,常常把快进快出、流量与建设作为追求目标。其实,开发量大、销售速度快并不是唯一的评价指标。

房地产业初期,境外开发商曾经为国内开发商上过第一堂课。当国内开发商开足马力拿地造楼、快速促销时,不少境外开发商却以“周期性收入”为目标,部分发售及部分储备物业的互动方式,证明了“周期性收入”大于“即时收入”的市场力量,核心是储备物业的资产增长。

房地产中期,国家曾经对楼市进行调控,当许多开发商抱怨生不逢时,一转眼过去,却发现“滞销”的结果却意外地成了最后的喜悦。

房地产的今天,当面临国家楼市调控,各种促销、降价的背后,仍有一些发展商并不悲观,拼命降价促销变现,转身又要把现金投入到新项目开发,而土地出让金的上涨势头不减,选择合适的流量平衡,成为了聪明的选择。

调控,其实并非是打压房地产业发展,是为了让产业更健康发展,因此,困难是相对的,机会也是相对的,卖掉的房成为了现金,留下物业也是资产。相信市场的成长,对物业未来拥有信心,或许储备些物业并非是坏事。

成功的模式是多样的,调整好心态面对楼市调控,从资产的视角去看待市场,思考发展,或许时间会验证市场“相对论”的成果。

上海楼市发展十多年来,随着优质楼盘标准的不断演变,购房者的着眼点也随之变化着。

如今,购房者越来越趋于理性,往往不仅关注产品表现力和价格,更产生了对享受型居住的向往,会对项目进行综合考量。以新江湾板块为例,相对于价格,购房者更关注产品品质,价格在3万元/平方米的项目去化速度未必快于5万元/平方米的项目,购房者更多关注的是开发商品牌、精装修标准和高品质产品力。品质是个案往往更受消费者的青睐。

2012年是房价能否回归理性的关键一年。随着年内各项调控政策的实施与巩固,国家房地产宏观调控的决心进一步彰显,而房地产市场的理性回归成效也日渐显著。进入下半年,楼市未来走向渐趋明朗,2012年,房地产行业将真正进入“理性状态”。在当今调控措施日益精细化的推动下,市场更趋于理性,无论是开发商还是购房者。

回顾楼市十年发展,不难发现,整体房地产发展模式和方向均出现不同程度的大跃进,优质楼盘层出不穷,住宅标准化不断提高,低碳高科技规模社区的出现……这些无不印证着科技是第一生产力。这也预示着早期“价格崇拜”的终结,楼市发展正迈向整体品质化竞争的新纪元。



### 十大明星候选榜单(25强)

#### 华侨城苏河湾

**战斗力分析:**华侨城集团投资规模最大的项目,未来将成为上海新的城市地标和高端生活区。

#### 浦江华侨城

**战斗力分析:**华侨城9年深耕力作,集购物、娱乐、休闲于一体,是置业上海必看的大型滨水国际社区。

#### 宝盛世花园

**战斗力分析:**宝华集团“盛世系列”代表作。ART DECO风格、CBM户型、超高附赠率使之成为亲民楼盘中的佼佼者。

#### 西康路989

**战斗力分析:**市中心鼎级奢享府邸。高峻挺拔的ART DECO建筑风格,得到众多海派新贵和高端买家的认可。

#### 万科五玠坊

**战斗力分析:**占据后滩三公里辐射圈,内环唯一在一售全五层精装国际公馆,容积率仅为1.0,媲美别墅土地。

#### 中海紫御豪庭

**战斗力分析:**中海地产凭借33年专业经验打造的高端住宅产品。千万级买家置业大吉首选。

#### 徐汇·中凯城市之光

**战斗力分析:**被誉为上海高档住宅“四大天王”之一的徐汇中凯城市之光,填补了徐家汇核心区七年无房供应的空白。

#### 朗诗·未来树

**战斗力分析:**作为高科技住宅中的翘楚,朗诗·未来树具备极高的性价比和科技含量。

#### 明园沁翠苑

**战斗力分析:**大宁国际板块原创艺术宅邸。九大名校、三大公园,全方位生活配套,开启幸福生活。

#### 中建大公馆

**战斗力分析:**浙江湾核心区域唯一纯墅社区,容积率仅为1.0。凭借约1:1高附赠受到千万级别墅买家热捧。

#### 两河流域

**战斗力分析:**超大附赠面积,堪称性价比之王。整个社区几乎户户临水,绝对是炙手可热的别墅价值点。

#### 恒文星尚湾

**战斗力分析:**华新板块是上海刚需住宅又一热地。受益于千亿元规模投资规划,坐拥虹桥新国际住区的大未来。

上海楼市发展十多年来,随着优质楼盘标准的不断演变,购房者的着眼点也随之变化着。

如今,购房者越来越趋于理性,往往不仅关注产品表现力和价格,更产生了对享受型居住的向往,会对项目进行综合考量。以新江湾板块为例,相对于价格,购房者更关注产品品质,价格在3万元/平方米的项目去化速度未必快于5万元/平方米的项目,购房者更多关注的是开发商品牌、精装修标准和高品质产品力。品质是个案往往更受消费者的青睐。

2012年是房价能否回归理性的关键一年。随着年内各项调控政策的实施与巩固,国家房地产宏观调控的决心进一步彰显,而房地产市场的理性回归成效也日渐显著。进入下半年,楼市未来走向渐趋明朗,2012年,房地产行业将真正进入“理性状态”。在当今调控措施日益精细化的推动下,市场更趋于理性,无论是开发商还是购房者。

回顾楼市十年发展,不难发现,整体房地产发展模式和方向均出现不同程度的大跃进,优质楼盘层出不穷,住宅标准化不断提高,低碳高科技规模社区的出现……这些无不印证着科技是第一生产力。这也预示着早期“价格崇拜”的终结,楼市发展正迈向整体品质化竞争的新纪元。

上海楼市发展十多年来,随着优质楼盘标准的不断演变,购房者的着眼点也随之变化着。

如今,购房者越来越趋于理性,往往不仅关注产品表现力和价格,更产生了对享受型居住的向往,会对项目进行综合考量。以新江湾板块为例,相对于价格,购房者更关注产品品质,价格在3万元/平方米的项目去化速度未必快于5万元/平方米的项目,购房者更多关注的是开发商品牌、精装修标准和高品质产品力。品质是个案往往更受消费者的青睐。

2012年是房价能否回归理性的关键一年。随着年内各项调控政策的实施与巩固,国家房地产宏观调控的决心进一步彰显,而房地产市场的理性回归成效也日渐显著。进入下半年,楼市未来走向渐趋明朗,2012年,房地产行业将真正进入“理性状态”。在当今调控措施日益精细化的推动下,市场更趋于理性,无论是开发商还是购房者。

回顾楼市十年发展,不难发现,整体房地产发展模式和方向均出现不同程度的大跃进,优质楼盘层出不穷,住宅标准化不断提高,低碳高科技规模社区的出现……这些无不印证着科技是第一生产力。这也预示着早期“价格崇拜”的终结,楼市发展正迈向整体品质化竞争的新纪元。

### 【快讯】

## 十大明星决选火热进行,25强榜单星光熠熠

地产评论员 冯燕

这其中,包含着拥有众多刚需拥趸的平价宜居房,在楼市理性回归之时,平静地闪烁着质朴之光;能与时间抗衡的资源豪宅,拥有拒绝被裹挟的淡定大气,如同房地产业不老的神话,绽放出荣耀之光;价值洼地永远是被青睐的对象,城市的潜力将在这里被开启,它们汇聚的是城市激情之光。

谁将成为今年的“十大明星”?上海楼市拭目以待。

### 【买房故事】

## 三十年楼市追星路

### “流星”记忆

**【背景】**商品房市场刚刚开放,市场不成熟,开发能力有限。真正的品质项目少而又少,当初的产品在功能、规划、品质上多已落后。

市场上并未出现真正意义上的明星产品。

**【追星特征】**能够解决居住困难,上班方便

**【追星族】**陈小姐

1998年,当时的我已经在上海打拼了几年,并有了一笔积蓄,大概有60万元左右,于是就想搬离公司宿舍,拥有真正属于自己的家。

因为公司在徐汇区,所以最初我想把家安在徐汇。当时用于出售的商品房并不多,徐家汇的房价在7000元左右,按照我的积蓄,在徐家汇我只能买到90平方米左右的房子。对于当时的我来说,家不仅属于我一个人,我更想把在外地的父母接来同住,所以三房是我购房的硬性指标。

在徐家汇搜寻不得,有朋友告诉我,“买三房,就得往西”。在他的推荐下,我来到位于长宁区与闵行区交界的某楼盘。如今那片区已是热闹非凡,但在当时却并无多少人气。而相对于在徐汇上班,那里是我能接受的最远居住距离。

当时那个楼盘已是第二期,好的户型几乎都已销售完毕。销售人员称,“可以再等等,三期开始时应该会有更好的户型推出”。但当时的我已经不想再等,而4500元左右的单价也可以让我买到一套足够家人住的三房,于是我的第一个家就安在了那里。

但世事难预料,一年半后,我以每平方米12000元卖掉了自己的第一套房。

另外,在买房之前,我曾到过七宝的万科城市花园,当时感觉那里就是一个“小世界”,日常生活都不用出社区。但毕竟七宝离我太远,还是中远两湾城更适合。

对于自己的第一个家,我很喜欢,但户型的问题在使用过程中也越发明显,40多平方米的客厅,空间浪费严重。之后,当周遭不远处有新的楼盘推出时,我又入手一套。

纯属误打误撞,后来那片区域发展很好,老外也很多,当我在2006年又买了新的住处后,并没有卖掉原来的房子,而是用来出租,目前租金也很理想。

### 偶像时代

**【背景】**房地产行业迅速发展,圈地造城运动中品牌项目崛起。房价步入快速上升周期。

**【追星特征】**追新概念,找大牌,买大盘。

**【追星族】**李女士

我买的第一套房子就是赫赫有名的中远两湾城。2002年,在经过再三比较后,我以6000元/平方米左右的价格买入了中远两湾城一套面积为140平方米左右,3房2厅2卫的房子。对于当时的我来说,中远两湾城的大盘“气场”无疑对我有很大的影响。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

当年对于房地产市场并无太多认识,但房价已经开始上涨。当时几十万元的房款对于普通购房者而言,无疑是一笔非常大的开销,选择由此变得很慎重。在我关注到的信息中,之前的2001年,中远两湾城是销售冠军。在我看来,有那么多人选它,应该错了。

### 价值为王

**【背景】**调控后楼市走向新发展期。自住需求把产品品质拉上新的台阶,楼盘内在含金量出现质变。城市经济及交通的发展,也让人们有了更广的选择。

**【追星特征】**讲究居住品质、性价比,同时兼顾保值增值

**【追星族】**刘小姐

和众多80后一样,面临独立、结婚,买房子也成为一种必然。但基于自己的经济实力并不雄厚,虽然有父母支持,但终究还是刚够一枚,所以看房子成了很长一段时间以来的必修课。

在我看来,买房子不能只看价钱,有的房子虽然价格低,但品质很差,等将来真正入住,就剩下生气的份儿了。而有时和父母一起去看房子,他们总会说,现在的房子可真漂亮。但心动归心动,除了好的环境、好的品质,合适的价格更重要。所以我的买房原则就是性价比要高,而且要有保值增值潜力。虽然说自住,但谁都希望房子未来是增值的,而不是快速贬值。

要求多多,但目前的调控还是给了我们低价买入好楼盘的机会。一次和朋友去美兰湖游玩,无意间看到了美兰湖中华园的售楼处,结果大为心动,很快就决定买入一套88平方米的小三房。美兰湖中华园的建筑风格很合我的“胃口”,而目前小区的周边生活配套已经初具规模,交通则有轨交7号线。我认为,美兰湖以整体环境、便捷交通、居住舒适度、低密度为卖点的刚需所剩不多,而这也正是它的优势所在。

**【背景】**全民炒房的风潮泛滥。房子的投资属性被畸形放大,房价