

改善 | 淘房攻略

“花少钱换大房”

□ 地产评论员 蔡琦雯 郑鸿链



买房需求

“给孩子一个独立的成长空间”

姓名	职业	年龄	预算
姚先生	经理	29岁	500万元

姚先生前年新婚便逐渐接手父亲的家具厂,目前与父母同住徐泾某双拼别墅。去年,宝宝的出生让只有两个套房的小别墅略显拥挤,于是,姚先生便开始不断地看房,他说:“为了让孩子有一个独立的成长空间,我与父母商量后决定再买一套房子。主要还是想买在徐泾,这样便于照顾父母。”另外,由于资金相对宽裕,姚先生认为三至四房的大平层比较符合自己的要求。

“换套大房子为第二个宝宝做准备”

姓名	职业	年龄	预算
周先生	销售	36岁	400万元

周先生并不是上海本地人,但从来到上海的第一天起,他就渴望在上海扎根。在上海辛勤打拼近10年里,他和妻子辛苦积攒下了一笔数目不小的购房款,目前,他们卖掉了之前住的老房子,准备买一套适合全家5口一起居住的改善性住宅。周先生说:“我认为不能只看贵的,要买适合自己的才是对的。”他表示,自己现在的生活圈都在浦东,新房还是打算买在浦东。

“想在别墅享受惬意周末”

姓名	职业	年龄	预算
王先生	公司中层	35岁	600万元

“我们可以说除了工作,就是旅行。”王先生和妻子都是旅游爱好者,除了每年的年假能和妻子去国外长途游,周末也会自驾到上海周边游玩。但车途劳顿总会影响到周一工作,目前在市中心已有一套住房的王先生和妻子商量后,决定在松江买一套别墅作为周末度假专用。“松江离佘山很近,离市中心也不远,价格负担得起,也正好符合我们的要求。”王先生说。



重点关注

“单独二胎”让“小四房”火起来

3月1日,《上海市人口与计划生育条例修正案》正式施行。据相关机构预测,未来两三年内上海因该新政出生的孩子会接近2万个,而“二胎”的出生势必会牵扯到置换住房的需求。

相对于人口红利对房地产增量的影响,“单独二胎”政策放开对改善型需求和户型设计的影响来得更为直接。不少房企意识到,在家庭人口可能增加的情况下,“两房”这种户型在未来

或不再是刚需的首选,而“小四房”或取代“小三房”火起来。有业内人士表示,随着这类买家群体的增加,“小三房”为主的置业需求将逐渐向“小四房”过渡。自住型中高端社区在户型配

比上会考虑适当增加四房的比例,同时会将双儿童房的设计引入,也会更注重房屋上层空间的利用。尽管短期可能不会有太明显的影响,但这些绝对是未来户型布局的新方向。

5月改善盘抢先看

富力虹桥十号

解惑大虹桥核心区高端需求

项目预计2014年中开盘,届时将推出65平方米2房、90平方米3房、105平方米3房、178平方米4房,价格待定。



目前,大虹桥商务核心区总计近555万平方米的开发面积,已动工项目超过50%。然而,未来该区域将要面临的最大的难题则是供需矛盾日益突出。相关数据统计,总占地86平方公里的大虹桥规划项目中,重点开发的核心区占地4.7平方公里,其中可售住宅面积仅占核心区总开发量的6%。

数据显示,大虹桥核心区内住宅规划用地将非常稀缺,因此区域内的中高端需求未来或将会面临供应不足的局面。而富力虹桥十号作为核心区内少有的住宅产品,“稀缺”便成了项目的关键词。

优越的地理位置,周边配套逐渐完善,往往预示着价格的高升。与大虹桥类似的外高桥自贸区落成以来,不仅促进了浦东新区贸易建设高速发展,也让区域内唯一中高端住宅区森兰板块的房价水涨船高。这或许正是富力虹桥十号的价值样本。

东外滩1号

滨江线的最后“洼地”

项目预计将于5月份加推新房源,主推房源面积94-160平方米,位于东外滩板块。



继“浦江链”串联起外滩、北外滩、南外滩和世博外滩后,黄浦江最下游的东外滩已成为滨江开发带的最后一站。

东外滩在定位上分5个功能区,即渔人码头博览旅游观光区、杨浦大桥特色滨江商务区、复兴岛度假休闲会展区、滨江科教区、高新技术产业带,将形成集金融、商业、办公、旅游等为一体的高档居住休闲区。有人说,未来东外滩的风采将不亚于上海任何一个滨江住区。

“价格洼地”的身份,让东外滩成为了内环置业的热点区域,而东外滩1号正占据了这一稀缺位置。

相比内环内各大板块动辄5万元/平方米以上均价,去年东外滩1号4万-45万元/平方米的均价被视为当之无愧的“洼地价格”,也正是如此,项目在推出以后便一度热销。在人口众多的东外滩板块,性价比高的楼盘实在“稀缺”,因此东外滩1号的加推消息被关注是可预见的。

绿城玉兰花园臻园

品牌造就热销

项目在售190平方米以上的四房大平层,位于浦东唐镇板块上东国际区。



有这样一群人,他们不希望买套价格便宜但是缺陷很多的房子,他们更注重长久实用。绿城正是针对这类人,承诺提供不是最低价格但是最高品质的产品。绿城的不为品质道歉的承诺使他们赢得了一众“绿粉”。

浦东的唐镇板块,位于自贸区和迪士尼板块交界处,“上东”国际住区的价值开始深入人心,而房企们也肩负起复兴城市“上东区”的建筑与人居的使命。但是,唐镇中心地带的“上东”国际住区板块内高端楼盘“稀缺”。绿城,正抓住了契机,在此又一次用“品质”豪制了绿城玉兰花园·臻园。

该项目在沿袭绿城高端系的严苛标准之余,还将法式宫殿的精髓融入东方居住,用细节展示了奢华居住感。自去年入市以来,该项目的品质再次得到了“绿粉”的认可,一度热销。而在今年3月加推,两小时内便几乎售罄,实现了绿城的“热销速度”。