

高端 | 淘房攻略

“买房就要买精品”

□ 地产评论员 郑鸿链 蔡琦雯



买房需求

“高端圈层才能彰显身份”

姓名	职业	年龄	预算
陈先生	公司高管	50岁	1500万元

陈先生是一位外资企业高管,事业有成的他想要买一套符合自己身份的房子。他表示:“现在圈层文化在日常交际中越来越重要,孩子要读名校,汽车要开名车,家当然也需要高端产品。”

陈先生有一个女儿,现在在国外念书,他想要一套有花园的别墅,让孩子回国后也能感受到更多自然的气息。目前他看了多个千万级的别墅,但似乎都不令他满意。他认为,有些产品户型设计令人满意,但联排的设计使他担心隐私难以保障。而有些产品虽为独栋别墅,但小区略显陈旧,在简约当道的今日,外形设计显得有些土气。

“睁开眼就能看到江景”

姓名	职业	年龄	预算
丰小姐	自由职业	25岁	1000万元

丰小姐是一位典型的“富二代”,平时没有经济压力。正逢适婚年龄的她,准备在市中心买一套大平层。她表示,自己名下并无房产,不需要支付二套房税,所以想一步到位买一套大平层。

丰小姐对于滨江的豪宅颇有好感,目前已看过多个楼盘,她说:“我希望早上醒来第一眼就能看到黄浦江的景色。”位于滨江地段的某个楼盘,因其便利的交通和成熟的配套吸引她前往了售楼处,但在看盘之后她却略有些失望,“这个楼盘的户型、交通、教育和医疗配套,我都十分满意,但是当我到了现场后发现,该楼盘并不是紧靠滨江带。”此外,她还担心项目今后未开发的地块开发后,“无敌江景”的视野会被遮挡。

“豪宅让我有安全感”

姓名	职业	年龄	预算
刘女士	自由职业	30岁	700万元

刘女士今年30岁依旧单身,并且还想单身一辈子。虽然父母长久以来都持反对态度,但她表示这就是自己要的生活。“我从事服装生意到现在也有6年了,有了一些积蓄想买一套市中心的小户型豪宅,因为这最让我有安全感。”刘女士说。

由于工作原因,她主要考虑一些位于市中心交通便利的楼盘,某公寓是她近期看过的楼盘之一。刘女士称:“这是个酒店型公寓,地理位置不错,但进出的酒店住客比较多,我有点担心安全方面的问题。”另外该楼盘主要以酒店格局为主,每层房源较多,刘女士认为并不适宜居住。

高端

重点关注

豪宅入市窗口隐现

今年以来,豪宅供应激增,但是成交却不温不火。上海中原地产研究咨询部数据显示,截至4月24日,上海高端楼盘(单价在4万元以上项目)供应量为90.5万平方米,同比增加150.6%;成交量为44.6万平方米,同比仅增加2.9%。

业内人士认为,豪宅市场去年行情可以说是近年来最“旺”的。与其他产品不同,豪宅在这样一波热销过后,需要积累一定的需求。而二季度,可以说才是需求开始释放的时候,上周仅仅是单价在10万元以上的高端产品

成交量就有6套,“这几乎相当于往年近2个月的去化量。”

“房企正是看到需求开始释放,因此增加了供应。另外,豪宅的让利空间也更多,对购房者来说目前应该是较好的入市机会。”上海

搜房网数据监控中心分析师表示,虽然高端项目成交体量不如经济型别墅大,但是一旦出售能够回笼到的资金金额则比较多,所以开发商愿意选择适当的让利来达成高端项目的成交。

5月高端盘抢先看

绿城黄浦湾

百年外滩新地标

目前项目一期尾盘300平方米以上大平层在售,二期样板房将于5月开放。



1929年,位于上海外滩的沙逊大厦建成,成为上海第一座十层以上的摩天大楼,被称为“远东第一楼”。大厦主人微多克·沙逊公爵将大厦顶楼作为自己的官邸,并称其为沙逊公馆。

160余年后,还是在外滩,同样是顶层,绿城·黄浦湾唯一一套总价达2.3亿元的大平层,以其奢华法式风格,被业内人士称为“当代沙逊公馆”。

近年来,外滩这条上海城市发展的“轴心”正在走上更高界面。作为外滩一线沿江为数不多的顶层住宅项目,绿城黄浦湾在过去几年间通过稳定的市场成交量和出众的产品力,逐渐确立了“外滩第一顶级住宅”的封号。

随着外滩整体的再次迸发,绿城黄浦湾也试图通过自身的不断构建,助推整个外滩乃至上海城市居住的发展。

新城碧翠

领跑新一代国际社区

目前在售204-220平方米的花园洋房,总价在730-1050万元之间。



对于有经济实力的购房者而言,豪宅项目不仅要看社区内的产品,更要看社区周边的资源附加值。对应上海的综合发展来看,凭借自贸区带来的效益,浦东将有更大的发展潜力,尤其是森兰国际社区板块。

作为新一代国际社区的代表,森兰国际社区也是自贸区内唯一的中高端住宅区。受到自贸区的发展利好影响,在已经配套规划成熟的区域内,势必将会有更便利的交通,更高档的配套投入。

目前来看,一些具备“国际社区”特点的项目已经出现,而新城碧翠更是其中的领跑者。项目周边无论是教育资源、生活资源以及休闲运动配套等都基本完善,项目更是与森兰绿地为邻,得天独厚的自然环境,使其拥有了稀缺的生态资源。同时,新城碧翠便利的交通网,为业主提供了便捷的出行方案。

古北·御庭

圈层比豪宅本身更重要

目前在售复式房源,面积为194平方米,总价850万元左右。



高端物业已不再是炫富的标签,也不仅仅是高端建筑与装饰材料的简单堆砌,而是一种生活层次和生活环境的呈现。豪宅圈层诠释了“人以群分”,换言之,又有谁不愿意与优秀的精英为邻呢?

在如今形形色色的豪宅市场中,圈层凝聚力已经成为购买豪宅的基本要求之一。

位于浦东新区的古北御庭项目,自2011年底首次开盘以来,就凭借其超高性价比和圈层吸引力,连续三个月创浦东高端住宅销售冠军,领跑花木乃至整个浦东高端“第一居所”市场。

据了解,购买古北御庭的业主,有很大一部分是就职于陆家嘴CBD、张江、前滩CBD的金融业人士、企业高管和成功的企业家。由此可见,古北御庭具备在短时间内集中聚合圈层精英的独特吸引力。