



购房攻略之 便宜未必没好货

“买房不同于其他购物,我已经用了一年的时间来找房了”,“预算不多,只想买套便宜、交通相对便捷的房子”……购房者诉说着这样那样的买房问题,实惠、潜力是很多人口中的关键词。我们最关心的是,这样的房子在哪里?

□地产评论员 蔡琦雯

外环外楼盘优惠多

据上海搜房网数据监控中心统计,截至10月26日,11月预计将有30个楼盘(含公寓、别墅、商业)开盘或加推,237个楼盘有优惠。新推楼盘户型方面,90-140平方米户型占主力,套数占比39%。

优惠楼盘集中在外环外,其中浦东、嘉定位列前两名,分别有43、42个楼盘推出优惠,另外,奉贤、青浦、松江、闵行、宝山等区域推出优惠的楼盘数量也较多,黄浦、静安等市中心区域的楼盘优惠则较少。

近日,在松江的某楼盘现场,笔者了解到,项目均价为2.5万元/平方米,据该项目售楼员介绍,在案场可享受9.5折优惠,此外现场还有其他具体优惠。另外,嘉定的多个在售楼盘也有较多优惠,有售楼员告诉笔者:“近期打折较多,开盘现场还有更多的优惠。”

11月,个别别墅项目也有打折优惠,以青浦的某联排别墅项目为例,总价750万元/套起,据售楼员介绍,目前可享受30万元抵100万元的优惠。

安亭、惠南均价较低

数据显示,10月以来新建商品住宅均价(截至10月29日)在2万元/平方米以下的板块有21个,包括安亭汽车城板块、金山新城板块、惠南板块、朱泾板块、青浦北部板块、嘉定北部板块、新场板

块等。

其中,金山的部分板块今年成交量上涨了较多,例如柘林板块、枫泾板块成交量各上涨了299.14%、466.42%。上海中原地产研究咨询部经理卢文曦认为,去年均价在2万元/平方米以下的板块共计30个,今年仅有21个,且这些板块多较偏远,成交量上涨除此前成交较少外,主要与供应量上涨有关。

另外,卢文曦指出,均价在2万元/平方米以下的板块中,今年以来成交量最多的安亭汽车城板块有汽车产业依托,人口导入是稳定增加的,并且,该板块到市中心所花费的时间与嘉定主城区相近,但是均价却较低。

“惠南板块值得关注,浦东现在均价在2万元/平方米以下的优质板块并不多,惠南有轨交16号线支撑,并且板块内集聚了众多品牌开发商入驻,有较高的

价值潜力。”上海链家市场研究总监陆骑麟表示。

关注“N+1房”

“近年来,开发商更注重产品功能的提升,其中,如何让户型更实用、灵活就是一个非常重要的研究方向。”陆骑麟指出。

以近期即将开盘的位于苏河湾的中粮天悦壹号项目为例,其推出的180平方米2+1房、220平方米3+1房备受购房者青睐,据售楼员介绍:“看房者较多,他们在看完样板间后对户型、产品都颇为满意。”

同时,首开即热销的瑞虹新城怡庭还将加推约99-170平方米户型,据悉,项目户型空间多样,可以满足不同结构家庭的需求,并且,室内空间规划科学合理。

找优惠

寻潜力

◆青浦新城 轨交拉动效应显著

近日,位于青浦新城的万达·茂公馆开放了样板间,吸引了近千名客户到现场参观咨询。同时,青浦新城内,葛洲坝绿城玉兰花园也一度热销。业内人士指出,青浦新城配套正在逐步完善,升值潜力较大。

“同样是新城,但是青浦新城的轨道交通建设与其他新城相比,一直稍显落后,然而今年轨交17号线全面开工,其中5站位于青浦新城板块内,自东向西为汇金路站、青浦站、漕盈路站、淀山湖大道站、朱家角站,有望拉动区域价值提升。”卢文曦认为,

轨交通车后,青浦新城距离虹桥枢纽只有6站,这使得青浦新城区位优势大为提升。

数据显示,青浦新城板块今年以来新建商品住宅成交量上涨了201.2%,成交均价也上涨了13.29%,当前供应量为252163平方米。

某品牌房企人士称,青浦还有一个先天资源优势,即水乡优势,这是无法复制的自然景观。

◆周康 改善产品成主力

上周,在周康内某新推楼盘现场,项目售楼员介绍称:“目前已有较多购房者前来咨询项目信息,在这附近买房的多为中高端置业者。”

上海链家市场研究部数据显示,从周康板块产品结构来看,中高端改善型产品占比逐渐扩大。截至10月29日,周康板

块今年以来成交量排名前十项目中,成交均价超过3万元/平方米的中高端产品个数就达到7个,成为主力。

陆骑麟认为,在相邻区域已无更多住宅用地可供开发的情况下,周康板块势必承载更多未来前滩外溢的高端住宅需求。今年周康板块成交均价为28584元/平方米,而与之邻近的三林板块今年成交均价已达48831元/平方米,北蔡板块更是高达53955元/平方米。

另外,今年周康板块成交量为50.22万平方米,与去年同期相比上涨3.25倍,这也进一步说明了周康旺盛的需求。

◆张江 板块受众或增加

10月以来(截至10月29日),张江板块新建商品住宅成交均价约6.7万元/平方米,较1月份上涨了46.79%。板块内当

前新建商品住宅供应量约11万平方米,以中高端项目为主。

“张江作为上海产业聚集地,居住区相对集中,主要聚集在原张江镇以北,沿轨交2号线呈现出带状分布。2号线北面以高端项目、别墅为主,2号线东面以公寓为主。”陆骑麟表示,张江目前租赁需求较为旺盛。

在2014年下半年,张江推出的多幅地块都以较高的溢价率成交,卢文曦指出,这些项目或在今年底至明年上半年入市,以当时成交的价格和拿地的开发商来看,很有可能做高端项目。

陆骑麟还补充称,张江受到地理位置的限制,其客群除园区内的人外,对其他区域的购房者吸引力相对有限。不过,有媒体报道,中环线张江段已经完工,且中环线浦东段(军工路隧道-高科中路)高架道路即将通车,这将给东面居民及园区工作者的出行带来便利,或将吸引更多外围区域的中高端置业者。

当人居让艺术回归生活

——马德里洋房成就每个生活家

艺术与生活,这是一个古老的话题。曾经,古典主义审美强调艺术之所以为艺术是因为它能脱离生活。20世纪80年代开始,随着人们自我意识逐渐觉醒,人们将艺术来自生活。然而今天,马德里洋房将源于生活的艺术,精心雕琢,更圆满地还给了生活里的每一天。



▶阳光与绿色唤醒心灵

AM6:00当晨曦穿过林间,跳到草地上欢唱雀跃。徜徉在西贝莱斯湖畔,仰望一棵棵加拿大海棠舒

展的身姿,晨练中深吸一口气,眼前这6万多平方米的绿化就是壮丽诗篇。AM7:00父母和亲生喜欢西式早餐,孩子们却更爱三明治和艺

术煎蛋。生活从来就不该是单调的,在中式和西式餐厅里从容地忙碌,给家人一个温馨的清晨。AM8:00站在阳台上,目送欢呼雀跃的孩子们去上学,真怕调皮鬼逃学,明年就把他们送去相邻的英国学校,希望他们能成为小淑女、小绅士。

▶温馨与惬意是主旋律

PM13:00在这属于自己的时光里,足不出“户”的SPA、美容美发做指甲,就在马德里洋房的丽笙酒店的会所与沙龙,惬意如鲜花

般绽放。PM15:00每周一次的读书会,闺蜜们的小聚会,由于交通便利,这里总是轻松的热点。金光灿烂明年即将贯通,各高架均可转到崑崙高架,崑崙路口下即可抵达马德里洋房。

▶幸福像夜晚一样沉静

PM18:00陪看放学回家的孩子们在娱乐室玩游戏。先生在书房,茶香中翻看报纸。PM21:00站在阳台上,放眼环视,国家会展中心,虹桥核心商业区,大上海的万千繁华里,我的他在咫尺方道,我只需

在这一米阳台上优雅地欣赏生活。马德里洋房,国展中心旁,建筑面积约220-470㎡奢装大平层。葛涛设计大师担纲设计,以浓郁西班牙风情为灵感源泉,用品质礼献城市大宅风范。

021-62218888

地址:上海闵行区华漕镇金丰路777弄古北展馆:长宁区黄金城道895号(近水城南路)