

走进最具文化气质的城市别墅

莫奈庄园成大浦东“绩优股”

地产评论员 王敏

2012 年度新民楼市“第八届十大期待楼盘”活动结束,位于大浦东周康板块的莫奈庄园以最具文化气质的城市别墅之名荣膺特别单项奖。业内专家认为,莫奈庄园引发行业关注的原因在于其独特的文化气息,别墅生活与公寓不一样,别墅的气质往往是打动买家的重要因素。

近日来,持续见诸报端的莫奈庄园“海上名家十日谈”,无疑给整个地产行业,尤其是别墅领域上了一堂文化课。对于别墅开发企业来说,别墅文化属性的研讨与坚守不容忽视。莫奈庄园汲取巴黎莫奈庄园精髓,在一个独立的岛屿上,规划了 199 席别墅,包含四种联排形态,单套面积在 202-232 平方米。

法式建筑原汁原味

出于对莫奈庄园的好奇及全面了解产品,日前笔者深入走访了该项目。莫奈庄园坐落周康板块,售楼处目前可预约参观项目样板房。走入莫奈庄园,两列百年樟树



所呈现的庄重与大气扑面而来。法国凯旋门、睡莲池等标志性建筑又让人仿佛走入了巴黎。整个莫奈庄园完全被天然活水河香草河所环绕,形成独立的岛屿,增添了别墅生活的私密性与尊贵性。

据了解,莫奈庄园的容积率控制在 0.58,相较于广富林板块 0.8 容积率的别墅区,莫奈庄园的密度更低,视野更开阔,居住上也更舒适。令笔者惊叹的远非如此,莫奈庄园入户空间的高度达到 7.68 米,这个高度在上海已有的联排别墅中是比

较少见的。室内空间的布局非常合理,明暗空间的把握、动静功能区的划分都以实际的生活需求出发。此外,项目外立面采用全石材、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。

城市别墅实至名归

作为大浦东区域稀缺的城市别墅,莫奈庄园完全具备城市生活的功能与属性。城市别墅贵在有浓郁的生活氛围。2004 年至今,周康板块的别墅史已有近 8 年的时间。期

间,绿宝园、万科提香别墅、保利林语溪、绿地香颂、十九尊、南郊别墅等高端别墅相继问世,社会财富人士的成群人住在无形中提升了该板块的价值认同度。

在大浦东行政区域出现后,周康板块的区域价值更加不可同日而语。可以发现,陆家嘴、世博板块、迪斯尼经济圈是大浦东的三大重要经济中心,其围合而成的“金三角”也更巩固了大浦东在上海的经济地位。周康板块则恰恰位于该“金三角”区域的中心位置,发展潜力难以估量。

再者,周康素有“小上海”之称,生活配套、产业配套完善,周浦万达广场也一定程度上提升了板块的商业消费能级。而笔者发现,社区在建有 7.9 万平方米的商业,这对今后莫奈庄园的业主来说,更是高端生活配套的补足。

业内人士表示,由上房经营投资开发的莫奈庄园,强调别墅的精神内涵,注重别墅特有的生活方式,是上海不可多得的优质城市别墅。

◎特评

以“诚恳”解读产品

西式建筑风格的引入,对中国房地产业的影响之大毋庸置疑。在海纳百川的上海,各国各式风格的建筑和谐而不同。

但遗憾的是,在急功近利的当代房地产业,“画虎成猫”的现状总是让买家感受不到异域建筑的纯粹性。莫奈庄园的出现,或许能改变很多人的看法。

而从莫奈庄园,我们看到的是背后的开发企业对产品品质的执着。作为上海最具开发资历的国营企业之一,上房经营已走过 30 载春秋。“诚恳度”或许是上房经营的开发理念与产品个体的最好解读。在如此“浮躁”的开发年代里,主攻品质却依旧上是上房经营的本能,确保安全、环保的生活环境与居住空间。

莫奈庄园专线
400-635-8880#588

绿城硬气能否抵挡市场风云

上海绿城玉兰花园本周日公开全新样板间

据悉,位于唐镇板块的上海绿城玉兰花园于去年 4 月开盘,首推大平层单价在 5 万元/平方米左右,随后推出的大户型产品,单价在 4.3-4.8 万/平方米。项目将于今年 4 月 15 公开新一批房源的样板间,这批精装产品单价仅在 3.3 万-3.8 万/平方米,套数仅有 72 套。

绿城差价引猜想

早在 3 月 17 日,绿城集团董事长宋卫平在绿城联合经纪公司成立大会暨签约仪式上曾明确表达绿城“不降价”、“难降价”的态度,但是市场对于绿城产品是否降价还存在不少猜测。

众所周知,一方面绿城资金链压力十分严重,高达 87.7% 的资产负债率令企业举步维艰;另一方面,在目前的市场形势下,绿城对于产品销量有着更大的渴求,今年 2 月份更向业内“300 金牌经纪人”发出“薪酬无上限”的

邀请。

因此,此次玉兰花园推出的精装新品增加了市场的负面猜测。不难发现,对比去年首发的大平层产品,新品虽为小户型公寓产品,但折让幅度低至三成,超过 1 万的单价差令众多业内人士深感意外。更有不少人猜测,绿城是否终于抵挡不住市场的降价态势顺势下调价格以求跑量?

对此,上海绿城玉兰花园方面负责人明确表示,4 月 15 日公开的样板间以小户型产品为主。因为产品类型不同于去年首推的大平层,套数有限,在价格上做出相应调整,但这并不意味着绿城玉兰花园价格下降。

减面积不减精致 玉兰新品仅 72 席

根据绿城玉兰花园方面的表态,新一批公寓房源主力户型为面积段在 123-234 平方米间的两房

至四房设计。根据 3.5 万/平方米的均价推算,产品总价在 430 万以上。产品类型与早前推出的平层官邸有很大差异,因产品面积段减少,总价下降也合情合理。

然而,绿城方面再三强调,产品面积的减小并不意味着产品品质的打折,精装出售的小户型公寓产品仍延续了绿城一贯对于品质的苛求,减面积不减精致,在居住空间尺度和生活舒适度两方面达到共赢。同时,推出精致户型也能迎合了市场上高端公寓买家的需求,相信会吸引不少“绿城迷”的关注。

值得一提的是,这批小户型公寓产品的数量有限,二房至四房总共加起来不过 72 席。有业内人士表示,基于市场对于绿城品牌的高度认可,在这样一个极富吸引力的价格面前,绿城新品或将被抢购一空。据悉,新品样板间将于 4.15 向市场公开。

(马颖之)

海珀旭晖·The Apartment 开盘在即

抢占徐汇滨江 稀缺国际服务公寓

据了解,位于徐汇滨江旁的海珀旭晖·The Apartment——国际服务公寓开盘在即,项目凭借其特有的地段优势以及市场上的良好口碑吸引了大量实力买家的关注。

相关负责人透露,海珀旭晖·The Apartment 的 VIP 特惠招募已接近尾声,首付 180 万元,入主未来财富区已剩最后的机会。

财富买家, 找到资金出口

在当下的经济环境下,社会层峰人士急需找到财富避风港。一直以来,房地产被视作有效的投资渠道之一,然而在楼市调控政策的影响下,投资楼市的空间正被不断缩小,商业地产成了唯一的资金去向。

显然,相比远郊的酒店式公寓,市中心的国际服务公寓更符合高端买家的投资需求,海珀旭晖·The Apartment 正是市中心极为罕见的产品之一。

调查显示,市中心的国际服务公寓因为具有较高的租金收益,所以大都采取的是只租不售的运营模式。然而,海珀旭晖·The Apartment 却打破传统,市中心可售型国际服务公寓的稀缺性一览无余,也为财富买家找到资金出口。

规划完善 坐享财富新高地

海珀旭晖·The Apartment 产品是 65 万平方米滨江城市综合体中一部分,面积段在 69-91 平方米之间。置业者首付

180 万元,便可享受真正的滨江豪宅生活。

另外,徐汇滨江近年来同样变化显著,未来的财富高地已初具雏形。在世博会的契机下,徐汇滨江已经成为上海最具潜力的板块之一,更是未来城市发展的重心之一。目前,轨道交通 7 号线与 12 号线(规划中)双轨伺伺,连接多个市级商圈,该区域已经吸引了世界 500 强企业的关注,更有一些企业已经提前入驻该区域。

毋庸置疑,海珀旭晖·The Apartment——国际服务公寓未来定将吸引众多国内外企业精英们的青睐,当下出手或许业主就能成为世界 500 强 CEO 的房东。

开盘前再获利好 “恺信”营运成价值保障

海珀旭晖·The Apartment 开盘在即,项目又成功与国际一流的酒店运营商——“恺信”强强联手,集团将会提供专业的服务管理团队来对房源进行包装,引进高档的租赁客户,提升项目未来的价值。

在项目成功拥有价值双保险的前提下,其首付 180 万元即可享有一套徐汇滨江的顶级豪宅的价格,也是同类滨江豪宅不可复制的。

项目负责人提醒,海珀旭晖·The Apartment 即将正式开盘,优惠活动也已进入倒计时,有意向的财富买家应该尽早出手。

(黎骏)

海珀旭晖·The Apartment 专线
400-635-8880#645

虹桥天地打造品牌盛宴

随着城市化发展及基础交通设施的完善,特别是高铁的运行,虹桥商务区迎来了新机遇。作为上海的西大门,虹桥商务区其实是淮海路、南京路商业功能的西扩,将是上海新一轮发展的商业中心。

虹桥商务区标杆项目——虹桥天地,结合其地理优势及新的商业趋

势,在产品业态和组合上进行了许多创新,更多的展览、活动以及全新的 Showroom 办公概念,给予了品牌和消费者更多的展示和体验。虹桥天地向西 800 米的国家展览中心是目前世界上最大的展览场馆,将成为上海各项大型展览的汇聚地;虹桥天地内的约 1 万平方米展览及活动空间,

也将成为品牌推广活动的理想场所。

虹桥天地突破传统的办公楼概念,开创了新一代的 Showroom 办公空间。即在传统的办公空间中,融入展示功能,依托虹桥天地的地理及交通优势,将企业与供应商及客户的距离拉近,很适合消费品、时尚、媒体、咨询服务等行业。

(赵素琴)