

# 写给上海别墅买家的公开信

## 4月29日 星期天 别墅买家莫错过



### 全上海别墅买家：你如何判断别墅品质的高下？翻开印象春城莫奈庄园的楼书——青山绿水、推窗见景、私家花院……一幅幅家住别墅的美好画面跃然眼前。如何透过这些美丽的词藻，触及产品本身的核心品质？

#### 一、别墅置业三项注意

持续而来的楼市调控，让上海地产受到强烈冲击，卖方市场日益向买方市场转化，对物业类型的需求走向两个极端：一方面，刚需爆发，低总价小户型受追捧；另一方面，以别墅为代表的高端物业因高抗压性，成为当之无愧的财富避风港。然而，面对鱼龙混杂的别墅市场，如何去芜存精真正实现投资自住双赢？有三个问题必须注意。

##### 1. 是否城市别墅？

别墅的特殊性，让很多项目只能建造在远离城市的郊区。但日常繁杂的工作、往来不便的交通和动辄买菜要开车数公里的匮乏配套，让很多业主最终只能选择让别墅空置。

城市别墅应运而生，拥有优越自然环境的同时配套丰富完善，相邻公认的市级中心，交通便捷，具有较强的居住性，兼具“城市”和“别墅”两种生活形态，满足了人们“第一居所”的需求，成为高端置业的热点。

##### 2. 是否稀缺？

不同于公寓和平层等物业，别墅对自然资源有着超乎寻常的依赖，稀缺资源的占有是其发展的基础。纵观知名豪宅美墅，或依山傍水，或望江临河，均以对稀缺资源的占有成就其声望。

上海自然资源不多，但凡涉及“稀缺景观”都让看重生态环境的买家竞相追捧。然浦东两岸人满为患，佘山脚下无地可圈，唯一的海岛远在崇明。以“城中岛”出现的印象春城莫奈庄园，既占有稀缺景观又拥有成熟配套，注定成为市场中的稀缺产品。

##### 3. 是否具有成长性？

在楼市低迷时期，最能促动购房者下单的产品除了不可复制的稀缺资源，另一个至关重要的就是“成长性”。而别墅的成长性除了与产品自身品质相关，与所在板块的成长性同样密不可分。

环顾目前上海热点别墅板块，非亿元无以入佘山已成共识，新兴的美兰湖、新江湾等板块价格也已高企，而周康别墅区的价格仅为新江湾的一半，为买家提供了不可限量的升值空间，板块内首个“绿色智能别墅”项目印象春城莫奈庄园尤其值得关注。

#### 二、如何选择好别墅

一套私属的豪华别墅，是对主人身份地位与生活品味最好的诠释。于是，越来越多的人选择别墅作为自己的“城堡”。但别墅多了，难免良莠不齐。如何选择真正意义上的高品质别墅？成为想要购买别墅的人最大的疑问。

##### 1. 容积率是基础

容积率，是指一个小区的总建筑面积与用地面积的比率。对住户来说，容积率的高低直接关系到居住的舒适度，是选择别墅项目的核心基础。

2003年一纸“限墅令”关闭了别墅用地的大门，为应对市场需求，容积率动辄0.8甚至1以上的产品亦以“别墅”自居，往往造成形态如“排屋”，完全失去了别墅生活所象征的优越与私密。

相形之下，印象春城莫奈庄园“城中岛”之上仅44栋199席联排别墅，容积率0.58，栋间距高达25-30米，总价498万起。从居住的层面上讲，用低容积率让消费者花费较少成本，享受到更好的环境、占有更多的公共资源。

##### 2. 附赠空间大小及可用性

入户花园、飘窗、露台、阳台、花池……各式赠送令人眼花缭乱，然而只有选择实用空间，才能真正占到便宜。在容积率不变的前提下，赠送面积可能会增加建筑密度，影响部分空间采光等，有时反而降低性价比。

印象春城莫奈庄园从实际居住体验出发，主打户型202-230平方米，“三送”30-180平方米不等的花园、3米层高且面积达到80-94平方米全明地下会馆、挑高2米以上的阁楼，可供业主有效地扩展卧室、书房、餐厅、阳台等空间，赠送比高达1.2:1，这样超值的附赠以后很难再有。

挑高达7米的餐厅是额外惊喜，中间隔断可改建成书房等功能性空间。阁楼和地下室分别进行了隔热、防水处理，采用中空旋转式VELUX天窗采光通风，每扇造价达1.6万。同时“四赠”三合一大金VRV系统、3M净水系统、MOX可延展智能系统、双车位配置。

##### 3. 考虑价格，更要考虑品质

政策之下，为求快速去化，一些开发商开始打“低价战”，然而往

往居住和生活品质也随之变得粗糙，更有甚者陷入别墅“置业易，保值难”的境地。

只有尚处价格洼地、具有良好成长性的别墅，才能承载投资、置业的重任。距市中心仅半小时（约20公里）车程的印象春城莫奈庄园，以498万入门级价位的“城市岛墅”，成为两全之选。

不同于市场上同类项目多使用文化石和涂料打造外立面，印象春城莫奈庄园选用白麻、金黄木、黄锈石等高品质石材，同时将法式宫廷建筑与上海气候地貌结合，对产品大胆精进。引入落地窗与大露台，每层都有直通室外的露台或花园，推窗可见美丽的河景与绿意盎然的花园，大大提升了居住舒适度。

##### 4. 品牌保障 责任地产

大量楼盘扎堆入市，又逢调控重压，房地产市场形成“粥多僧少”的局面，迫切呼唤品牌房地产企业承担起责任，拿出真正品质过硬的项目，满足现代人亲近自然、不舍便利的双重需求。

作为拥有深厚国企背景的上房经营集团义不容辞，无论是其直接股东中华企业还是更高层的地产业集团，都是老牌的国营企业，所以社会责任感在这个企业里已经内化成一种文化，一种天生的基因血脉。

从印象春城一期推盘，所有几千套房子交房均达到零投诉，每一批都获得了“用户满意工程奖”。4月29日即将开盘的印象春城莫奈庄园，融合印象派艺术元素，精工打造44栋199席全石材精工联排别墅，跳出一众雷同的“地产模板”，一经推出便引起高端市场的瞩目。

#### 三、这个周末，莫错过

2012年4月29日，印象春城莫奈庄园将正式开盘。一直备受业内关注的它，此次面市是否会延续印象春城数期热销、零投诉的传奇？又会为调控之下的别墅市场带来怎样的生机与出路？这个4月的最后一个周末，年家浜东路29号，你不能错过这个可能见证楼市脱寒入春的上佳机会！

##### 三大利好，强势催生印象春城莫奈庄园价值

##### 1. “前滩”辐射，三板块汇集

印象春城莫奈庄园所处的周康板块，位于陆家嘴、世博板块、迪斯

尼经济圈围合的“金三角”区域，加之2012年大浦东“前滩”规划的直接辐射，板块正步入“黄金时期”。而相比上海几大别墅区，周康别墅区的价格尚处价格谷底。

##### 2. 多线路发力，便捷交通配套

印象春城莫奈庄园身处中环线、杨高路、沪南路等快捷大交通网，未来11号、16号、18号三条轨交线路交汇，周边有金桥、张江等多个高科技园区产业支撑，吸引着众多国际精英汇聚于此，是个具有很大发展潜力的区域。

##### 3. 别墅聚集，高端氛围已成

绿地、中海、万达、和记黄埔、中华企业、新加坡腾飞集团等国内外知名开发商聚集，区域内绿宝园、提香别墅、保利林语溪、绿地香颂、十九等等高端别墅聚集，形成了配套优越的城市别墅群。

##### 城市“岛”墅错过难再有

作为上房经营（集团）30年旗舰之作，印象春城莫奈庄园以香草河环绕地块，形成独立岛居的环境，打造容积率0.58的全石材联排“城中岛墅”，在申城尚属首例，不少铁杆买家近两年一直跟踪关注该楼盘。4月29日印象春城莫奈庄园终于迎来开盘入市，全案仅44栋199席，注定如果此次错过，以后恐再无圆城市“岛居”梦想的良机。

印象春城莫奈庄园  
2012年4月26日

电话 **021-38211999**

上海买房呼叫中心莫奈专线:400-635-8880 转 588

投资商:中华企业股份有限公司 上海房地产经营(集团)有限公司 开发商:上海源浦置业有限公司  
接待会馆:浦东新区年家浜东路29号 全程营销:金丰易居 整合推广:美地行(别墅2号,价格有效期一周)