

公寓价也可以买别墅

经济型别墅发力上海楼市

地产评论员 冯燕

调控下供需细分强化

从上周(4月16日-4月22日)的商品住宅成交结构来看,总价段300万元以上的房源成交335套,占比达28%,超过了100-150万元总价区段的成交占比。成交结构的变化,反映出调控下市场供需双方的改变。

“刚需本身也是多层次,多结构的。刚需说成是首次置业,其实把刚需的范围人为抹杀了。”合景泰富地产上海公司营销策划总监杨子江如是表示。

“在现在的经济条件下,精英人群的数量与日俱增,所以,在刚需中有刚刚起步的刚需,有以房换房的首改,也有一步到位的实力刚需。”一位业内人士告诉笔者。

从2011年开始,开发商对于刚需的挖掘一直没有停止;进入2012年,调控继续,仅仅靠营销拉动刚需的做法,后续乏力,从需求入手的市场细分和产品打造被提升到了开发商的中长期战略中,具有一定资金实力的刚改等成为开发商聚焦的客群。

经济型别墅集中爆发

2011年,低迷的成交氛围使上海别墅市场阴霾更重。高端物业、限购重灾区,别墅予人印象若此。2012伊始,这样的低沉气氛仍然在继续,但经济型别墅却在需求支撑下,突出重围。

一季度,别墅市场供应成交纷纷出现下滑。高档住宅的一再被限制打压,开发商只能再三推迟开盘,一季度别墅供应面积仅为19.01万平方米,环比下跌了54.95%。但3月,上市别墅面积较2月有52%的增加,供应排行榜上外环外项目占据前三位。

同时,一季度别墅总成交14.03万平方米,环比下跌31.64%。但3月别墅成交8.13万平方米,较2月上涨了1.29倍。成交排行前十中,均价不足2万元/平方米的经济型别墅占到一半以上。

就在上周,经济型别墅成交更令别墅成交量较前一周翻番,达3.26万平方米,创下了去年8月份以来的周度新高。

经济型别墅的集中成交并非偶然。限购后,普通购房者对于“一步到位”置业的需求大大带动了经济型别墅的热销。“这部分客群中有很大一部分是十年前的置业者,现在他们将旧的物业卖掉,补充一些钱就可以买一套不错的经济型别墅。”一位业内人士如是说。

对于喜欢近郊生态环境、每天开车上下班或者养老的购房者来说,到近郊买套联排、叠加或者双拼别墅,花钱与市中心的公寓差不多,但面积大,还可享受到别墅的配置和服务,何乐而不为?

公寓价别墅撼市

在经济型别墅集中发力的同时,一些具有稀缺价值的超低总价别墅也随着进入人们视线。“199万元圆别墅梦”,随着虹桥枢纽的大发展,随着淀山湖的崛起,富力湾的出现,更是将别墅就意味着高价格这一传统认知颠覆。



别墅对于普通人而言,似乎一直都是一个梦想。有天有地、大尺度空间、占有城市的稀缺资源……一直以来,别墅都与身份、与地位相关,无论是佘山高不可攀的豪宅,还是西郊绿植环伺的庄园。即使到了调控深入,豪宅市场惨淡的2012年,独栋别墅的高价依然让普通购房者望而却步,对于置业资产不多的购房者而言,公寓似乎成了唯一的高性价比选择,但事实又如何?

在上海别墅发展的转型期,位于淀山湖的富力湾成为了大上海门槛最低、性价比最高的别墅之一。

根据上海搜房数据监控中心统计,2012年第一季度商品住宅成交均价为21539元/平方米,如果按照这一均价,199万元也只能购得90

平方米左右的一套公寓,而富力湾的别墅最小面积也有178平方米。

而富力湾所拥有的淀山湖稀缺湖景价值,更使其性价比高于那些位置偏远、价格却并不很低的公寓项目。

【调查】

富力湾:199万元买资源类别墅

从上海虹桥出发,沿沪青平公路或苏杭高速到达富力湾,车程不超过1小时。来到富力湾,对人形成极大视觉冲击的就是浩瀚的淀山湖。

“富力湾拥有淀山湖区域最长的湖岸线,此外,项目外临淀山湖,内拥度城潭,沿湖景观堤岸长达2000米左右,这在淀山湖别墅中独一无二。”售楼人员如此介绍。如此一来,度城潭几乎成了富力湾的内湖。

在宽敞的沿湖步道行走,与奔忙于上海市区,有着天壤之别。在销售人员口中引以为豪的富力湾的园林和绿化,与淀山湖景几乎融为一体。正如一位业内人士所言,“占据

稀缺湖景资源的富力湾,带给上海的不仅是一个超低总价,更是一种生活方式。”

据了解,富力湾的下单率非常高,不少购房者都是第一次看房之后就下单。一位购房者告诉笔者,他退休后就想住生态些、环保些,离水、绿地近些的房子,因此想到郊区买套别墅,价位200万元左右。“这个价钱,在市中心也只能买到一个面积不大的公寓,但在富力湾我可以享受真正的生活。”

富力湾专线
400-635-8880转900

【观点】



郝桢

上海富力房地产开发有
限公司总经理

地产奢侈品也能以性价比取胜

地段、地段,还是地段。是房地产不变的定律,因此对于富力来说,选择好的地段是极为看重的。其实,如果单纯从公司盈利角度看,我们完全可以将地块开发为一个纯粹的快销品,而无须颇费心地规划一个体量超过近百万平方米的大型度假别墅区。我们的目标也是尽力为上海人提供一个舒适的休闲度假环境,这也是富力湾落址淀山湖的重要原因。

富力湾不仅具备了地产奢侈品的特征,也具备成为中国度假产品、临湖居住榜样的特质。但富力湾依旧走的是性价比的路线,这与我们对客户的尊重分不开。

资源的稀缺,产品的稀缺,进一步迫使我们在细节上走精细路线。有了好的产品,一切困难就可以迎刃而解。在富力湾,景观不只是用来观赏的,更是与人互动的。



罗寅中

21世纪不动产
上海区域分析师

公寓价享受别墅品质是高性价比的体现

以公寓的价格享受别墅的品质,估计是以往多数购房者期望但不太能实现的事情,但如今随着楼市价格的持续回落,近期多个别墅项目纷纷祭出8折甚至6折的大幅度让利促销。这对于有意别墅产品的潜在购房者来说无疑是遇不可求的购置良机。

公寓与别墅产品所定位对应的市场需求的不同,造就了其性价比的概念划分不同。别墅领域性价比更重品质,而公寓则体现在价格层面。但如今市场转入买方市场,部分专营高端产品的房企在资金及去化等多个因素下,新推项目往往较此前一批次有一定程度的优惠,其潜在购房者对价格的敏感度也较以往更高。故当前别墅产品与公寓的性价比取向基本重合。

而与公寓相比,别墅产品拥有更优的产品品质、产品的稀缺性以及较高的私密性。