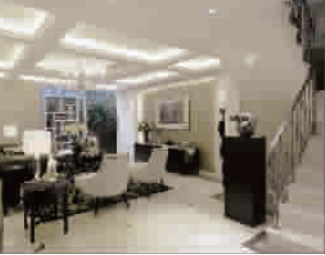


“微别墅”迎来“大作为”？



近两年，“微别墅”应运而生，一举改变了别墅市场格局，注定成为买家的明智之选。

抄底期发现别墅机会

数据可见，七成买家在这轮调控中考虑“抄底”，入手高性价比别墅。“楼市限购令的出台使置业者较

为理性，在对产品进行深入分析的同时,更加考量理想居住诉求。”业内人士分析。

“微别墅”最具诱惑力的是有着近乎于外环两房的价格，但享受着别墅级别的物业服务。

自住需求聚焦“微别墅”

别墅给人的印象往往是面积过大、总价过高。随着投资需求的萎缩，自住买家并不偏爱面积几百平米、总价数百万的传统别墅。面积控制合理的“微别墅”，因其具备总价优势、且周转灵活，在新政下大受追捧。

“微别墅”杜绝了传统别墅一味求大、求奢华、占地多、高耗能等缺点，特别加强了对土地资源、空间利用、节能环保等方面的潜式设计，是极具人性化的别墅产品。

“99 墅”精确把握业主需求

宝华集团旗下宝华·北岸郡墅，推出“微别墅”升级版产品,即 105 平米起的“玲珑墅”。项目每户均附赠大面积私家庭院、多重花园露台、阳光地下室,拥有高达 200%的附赠率。项目房型方正,客厅、卧房、餐厅等均南北通透,空间利用率较高。 (李兴)

评论：

从“90 墅”到“微别墅”

从“90 墅”到“99 墅”，再到百余平米的“玲珑墅”，“微别墅”正逐步成熟。宝华·北岸郡墅的问世意义极为深远。而其最低总价仅 185 万,对置业者而言,这是一个成为别墅“赢家”的良机。

中环·苏州河畔领军上海品质大盘

上海地产·上河湾开工盛典成功落幕

上海地产集团近日推出苏州河首席高端住宅产品——“江山之外·河领风华”上海地产·上河湾,开工盛典在上海游艇会隆重举办。

上海地产·上河湾作为中环苏州河北岸第一排的高端住宅项目,在绵长的苏州河沿线,紧靠中环的滨河住宅用地,乃至黄浦江滨江住宅用地之中,都可谓是无与仅有,填补了这一段的市场空白。

据了解，项目地处云岭西路千阳路交界处,南临苏州河,居国际湾



岸,长风生态商务区内。总建筑面积 22 万平米，共 16 栋小高层建筑组成。总体布局上吸取法式花园的特

点,采用轴线、对景、围合等设计手法,创造出优雅、舒适的生活环境。建筑风格秉承法式风格精髓，采用天然石材立面。景观规划以多重十字景观轴线为坐标，有韵致的分隔连结各景观空间组团，使整个景观环境充满舒适感、礼仪感、秩序感。规划建筑面积约为 120—280 平方米标准大平层户型，运用世界一线家装品牌以及最新智能科技系统与理念,定制高品质生活感受,彰显大宅尺度与终极居住体验。(陆晓松)

◎ 专家观点

供需决定市场

专家解读“中凯城市之光”现象



徐汇·中凯城市之光为何未开盘走俏？这一“高档住宅行情”背后说明了什么？本报地产评论员采访了著名地产营销专家许仰东。

许仰东认为，调控背景下,徐汇·中凯城市之光被市场关注并不奇怪。是否拥有客户群，简单地高低价来区分是误区，这也是把刚需定位在中低价盘的认识错误。市场需求是多层次的,高档物业同样拥有刚需客户群。

对于徐汇·中凯城市之光的前期市场认可度，许仰东认为最核心的原因有两条,一是同类产品严重短缺,徐家汇核心区不是出不了高档住宅，是因为多年没有高档物业供应，供需失衡是左右市场的动力;二是徐家汇核心区不仅现在,即使以后也难以出现类似徐汇·中凯城市之光这样的地段、这样的产品,而这次上市量本身就只有 231 套，这种稀缺性促使高端住宅的购置有了紧迫性，自然会带动前期人气。

许仰东认为，有效供应量少,而储存需求量大,这种真实的剪刀差,是形成徐汇·中凯城市之光行情的根本原因,如果受成交行情支撑，这一项目还有可能出现房价上扬的价值行情。

在刚过去的一个月中，

徐汇·中凯城市之光有 821 组客户上门,其中 134 组为明显意向客户——

徐家汇缘何出现“高档住宅行情”？

地产评论员 卿香



近年来，由于徐家汇缺少像滨江沿线、新天地等一流高品质楼盘上市，不少该区域优质客户群被动外移至古北等区域选择置业，东方曼哈顿当年曾是上海市中心高档住宅代表作并热销市场,但此后六年中,徐家汇一直缺少高品质住宅上市。近期亮相的徐家汇中凯城市之光，正是因为

主流媒体盛赞玛斯兰德

宜居城心别墅全国罕见

日前,多家国内主流媒体代表受金陵置业邀请,齐聚南京老牌别墅社区玛斯兰德,共同品鉴在业界享有盛名的四期产品。稀缺的资源、纯粹的别墅社区、全新的空间布局征服了阅尽豪宅的媒体人。

“在城市的副中心有一个低密度的纯别墅社区,这在全国范围来看都是非常少见的。”听闻玛斯兰德距离新街口商圈 25 分钟车程、距离高铁南京南站只有 10 分钟车程时,某资深地产媒体人不禁惊叹。

“这样的产品无论在哪个城市都非常稀缺。能够做第一居所的产品升值速度都非常快,不管是租赁市场还是二手房市场,投资回报都很高。这在其他城市也

是一样的。”

玛斯兰德四期延续了一贯的南加州风格，户型区间为 420—1300 平方米，庭院面积扩展到 400—600 平方米,是前期 2 倍，其中一套 900 平方米的户型，光是庭院面积就高达 1100 平方米。四期产品完全突破了传统别墅三段式的空间布局,强调人与人之间轻松、平等的关系，注重家庭成员间的沟通与交流。

据了解,自 2002 年至今,三山板块的很多别墅早已开发完毕，唯有玛斯兰德潜心做了 10 年。经过精心的经营,业主入住比例非常高，玛斯兰德的前期业主总共 483 户，目前入住 300 多户,光外籍住户就有 50 余家,遥遥领先于其他别墅社区。(杨子)

拥汇峰鼎园,享都心生活

市中心永不落伍

投资房产一大秘诀便是保证房产不要落伍于时代,如此才可保证房产恒久保值。汇峰鼎园便是房产“潮”市的弄潮儿。据悉,汇峰鼎园小区还配备了一系列智能化设施,包括:自动消防系统，低层家庭防盗报警系统，数据传输采集系统、公共设备监

控系统,家庭紧急、求助系统等。在保证生活安全便利的同时,也为汇峰鼎园永不落后于房产潮流埋下了伏笔。

汇峰鼎园专线
400-635-8880转199

档住宅。

三是徐家汇第二次升级催生高端物业置业热情。

徐家汇正在花十五年的时间实施第二次升级计划,以推进新徐家汇形象。其中一号工程为徐家汇中心,这一浦西第一高楼、上海最大综合体工程投资超过 200 亿元，主要内容是高档五星级宾馆、5A 级写字楼、高档商业等,这一重大工程一方面会全面提升新徐家汇的地位从而驱动区域价值上扬,另一方面,会使该核心区原本供应不足的高档住宅显得更为珍贵。这一地标建筑的未来行情，更支撑了高档住宅需求者的信心。以目前徐汇中凯城市之光来说,仅有的 231 套住宅,面对徐家汇现有的 180 万人口，每 8000 徐汇区人口,才只有一套房供应！

据悉，徐汇中凯城市之光计划在本月底正式开盘，有关专家认为，这一代表徐家汇核心最高品质、最新作品的小区类高档物业，预计会成为一年来上海高档住宅最热销的产品之一。

徐汇·中凯城市之光专线
400-635-8880转188