

# 新民楼市

主编: 尹学尧

统筹: 郑嫒

执行主编: 龚玺 冯燕

策划: 沈媛 李志华 陆晓松

## XINMIN REALESTATE

景源名墅  
上海惊现“千”字头房价

详见 B26 版

美兰湖中华园·铂境  
独创“岛居”平层, 超高性价比飞越美兰湖

详见 B27 版



## “十大低估楼盘”

### 短信投票榜单

(第五轮) (本轮投票数据截至7月18日)

#### 1、中海紫御华庭

1296

#### 2、中环名品公馆

1281

#### 3、明园·涵翠苑

1157

#### 4、中建大公馆

1082

#### 5、宝华北岸郡庭

1055

#### 6、香溢花城

1036

#### 7、海珀旭晖

1020

#### 8、两河流域

903

#### 9、浦江华侨城

884

#### 10、国信世纪海景

811

(投票方式及候选名单见 B28 版)

# 乱市迷离! 相信价格 更要相信价值

地产评论员 冯燕

整个上半年,调控引发的市场效应在楼市蔓延,降价成为房地产行业实现“救赎”的重要途径。进入7月,业内普遍认为,“以价换量”仍旧是开发商下半年冲刺销售业绩的主要手段,而诸多分析也表示,下半年依然是入市良机。

但机会的存在,却并非人人可以拥有。市场信息纷繁复杂,以降品质为手段的降价,屡见不鲜。低价未必价值被低估,如何看清钢筋水泥包裹下的真实,对于购房者而言,需要相信价格更要相信价值。

### 难以撼动的品牌力量

分析任何购买行为,为了确保品质,人们普遍倾向于选择品牌产品。品牌是企业经过多年的积累和对于市场的贡献,而逐渐建立起来的一种市场信任和依赖,品牌价值对于企业而言,意味着一笔难以计量的无形资产。品牌企业,则意味着最具代表性和成长性的行业龙头,其所创造的价值和自身的投资价值均远远超过同行业其他企业。

同理可见,在房地产行业,品牌所聚集的产品力使选择品牌房企依然是购房者最有保障的一种价值之选。

数据显示,2012年上半年全国TOP10企业市场份额达到16.17%,较2011年上半年的13.51%增加了2.66个百分点。相关业内人士表示,“房企前十名的集中度一年时间能增加2%是非常夸张的。伴随着住宅成交的快速释放,企业的业绩,特别是大企业的集中度已经超过了整个行业成长的速度。”

事实上,搜索上海市各区域的高成交产品,无一例外是品牌房企的重磅之作。而一些新兴区域的迅猛发展,更是得益于诸多品牌房企的倾力打造。

### 极具潜力的稀缺优势

任何投资行为,均离不开一条“物以稀为贵”,在房地产行业同样如此,对于稀缺资源的占有,使楼盘难以“掉价”。

上海的滨江沿线,虽然成交面积并不高,却以占比超过全市一成的高成交额,成为当之无愧的楼市“权重股”,究其原因,一条黄浦江已经足以说明;佘山,早已以其稀缺资源成为上海的豪宅聚集地,至今,其板块内每每成交均有令人咋舌的高总价。

除了一江一山,一湖是上海稀缺资源的第三极。

从上海虹桥出发,沿沪青平公路或苏杭高速到达淀山湖的富力湾,车程不超过一小时。在富力湾,对人形成极大视

觉冲击的就是浩淼的淀山湖。而占据稀缺湖景资源的富力湾,更以一个超低总价,带给上海购房者一个拥有稀缺的机会。

对于房地产产品而言,除了自然资源的稀缺,产品的稀缺价值也极为重要。时隔多年之后,徐汇中凯城市之光面市,对于其所处区域而言,其稀缺优势明显。

### 蓝筹低开的价值空间

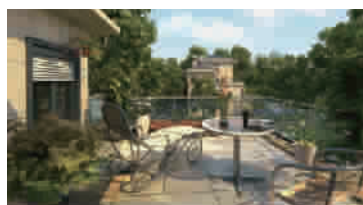
现下,不少地段差、品质差、配套差,与普通市民自住需求差距甚远的楼盘,仅以低价作为唯一钩饵,吸引购房者。这样的项目门槛低,但对于购房者而言,却有很大风险,因为价格低地终究并不等于价值洼地。

目前的市场正出现两种完全不同的现象。“目前,一些项目降价其实是在降品质。”很多业内人士表示;而另一方面,一些高品质楼盘却以超出人们想象的低价面市。

中海紫御华庭无疑就是这样这样一个“发行价明显低估的楼盘”,这个曾经的地王项目推出价格几乎属于“贴地飞行”,而其高端品质却丝毫不打折扣。

正由于此,今年上半年,中海紫御华庭以199套的销售业绩夺冠,对于价值之选其已是最好的佐证。此外,在成交前十排行榜中均价超过3万元/平方米的还有龙华板块的海珀旭晖,在极富发展潜力的徐汇滨江,海珀旭晖也以价格引发热销。

## 上海三湘海尚 百万级城市别墅引来全城瞩目



日前,上海三湘海尚城墅的亮相吸引了来自各方的置业者。

城市别墅,以其兼具“城市”与“别墅”两大价值,在享受城市繁华便利的同时又不放弃低密度高品质的舒适生活,因此颇受市场欢迎,而三湘海尚更以百万元的入门价格使得买家趋之若鹜。

### 近中内环 百万置墅高性价比

上海三湘海尚城墅,位于长江南路888号,其地理位置优越,交通极为便捷,无论到新江湾城、五角场、还是中环、内环,都能快速直达。

海尚城墅除了其黄金区位吸引人,价格也十分令人心动,数百万元,就能以市区小三房公寓的价格购置,大体说来,就是近中内环的位置,外、郊环线的价格。海尚城墅运用立体几何线形设计TOWNHOUSE创新版叠墅,充分结合了情景花园洋房与联排别墅优点,退台式观景露台,视野宽敞。

### 科技人居 体验全新生活感受

除此之外,海尚城墅在居住形态上也具有不可忽视的优质条件,地源热泵、毛细管辐射式空调、智能家居控制系统、中央除尘系统等21大核心科技系统打造的精工别墅,让众多普通公寓居住望尘莫及。就居住环境而言,森林情境式的园林景观打造了都市中的森林别墅社区,生态环境和科技健康有机结合,体现“城市让生活更美好”的终极居住理想。

据悉,海尚城墅样板房已全面公开,市民可以驾车出行,充分体验环线交汇的无上便捷优势。