



首映在即！

明星决选传递楼市正能量

地产评论员 冯燕

“经历严冬的楼市，需要更多正能量的传递”，2012 十大明星楼盘决选启动后，受到了购房者及业内人士的广泛好评。

前所未有的楼市调控，赋予本届十大明星活动特殊的意义。在逆市中为购房者寻找真金的同时，十大明星活动也在楼市中掀起了传递正能量的热潮。从 50 强候选名单公布，到上周 25 强楼盘出炉，参与活动的评审专家认为，同过去 6 年的十大明星活动相比，本届活动的入围项目在性价比方面的总体提升非常明显。“几乎每个楼盘都有很高的价值含金量，难以取舍”。专家表示，这充分体现了调控给市场带来的积极影响，“这次活动人气超高的一个重要原因，就是因为正能量的凸显。对行业来说，通过十大明星楼盘的最终产生，也将树立起上海未来十年楼盘开发的价值体系参照。

目前 2012 年十大明星楼盘已进入最关键阶段，综合读者意见、实地考察结果、研究机构报告及专家打分之后，宝华·盛世花园、中凯城市之光、陕西北路 1688 等排名暂居前列的楼盘，距十大明星的终极王座仅一步之遥。这些楼盘中既有今年亮相市场的豪宅标杆，也有持续推出产品并始终获得市场追捧的明星大盘；既有新兴板块的品质项目，也有传统市中心的稀缺楼盘；既有上海本土的品牌优选，也有一小时生活圈的热销佳作。2012，十大明星楼盘究竟花落谁家？下周《新民楼市》将揭晓答案，明星首映同时展开。



言论

黄金地段 市中心好房永远是众望所归

孙华良 易居中国大上海事业部执行总经理

上海市中心小户型房源相对较少，陕西北路 1688 深受置业者关注的优势在于地段好、配置好，更关键的是相对区域而言总价不高。可以说，在上海市中心，低总价、高品质的稀缺房源并没有完全消失，陕西北路 1688 稳定的销售成绩向楼市证明，市中心好房永远是众望所归。

有限供应 尊重城市稀缺资源

黄成林 徐汇·中凯城市之光项目总经理

徐汇·中凯城市之光项目入市以来收获了“平稳加持续去化”的市场效果。在楼市僵持背景下，城市之光二号作品没有采用“以价换量”的销售策略来迎合市场，既是出于对城市之光高端物业品牌的尊重、对新老业主利益的尊重，更是出于对徐家汇城市资源的尊重。231 套稀有供应量，使得我们在保障邻里圈层的对位的基调上，坚持并发扬了“中凯只造好房子，中凯只选懂的人”之市场纲领。

科技产品 品牌优势得到客户认可

张涛 三湘股份副总裁

三湘海尚之所以有很好的市场表现，首先，三湘海尚属于科技地产，产品恒温恒湿恒氧；第二，其采用德系建材较多，保证了产品的高品质；第三，三湘海尚绿化非常好，几千棵香樟树令社区的空气质量优势明显；第四，就是产品定位优势，三湘海尚有户型为 88-136 平方米的刚需主导产品，另外有联排叠加别墅，在区域内较为稀缺；当然，三湘本身的品牌优势也令其得到客户的认可。

整体规划 户型、面积、总价适合市场需求

戴正芳 中华企业市场部经理

位于航头的两河流域项目一直受到刚改客群的追捧，首先得益于其整体规划。两河流域是纯别墅产品，户型设计为 180-250 平方米的联排别墅，户型、面积、总价适合市场需求；其次，两河流域体量为 20 万平方米，800 多套别墅产品的整体感强；另外，两河流域 0.5 的容积率有很好的舒适度，配合其绿化、景观等优势，在同类产品中市场认可度更高。



板块利好 生态打造提升项目价值

杨健 宝华企业集团副总裁

宝华盛世花园位于月浦板块轨交 1 号线延伸段站口，未来在交通上有非常大的改善空间。此外，宝钢产能的转换，宝山区生态宝山的打造，使未来处于生态宝山核心区域的宝华盛世花园价值明显被低估。此外，宝华盛世花园房型设计非常合理，附赠面积超过 20%。综合诸多因素，宝华盛世花园是名副其实的明星楼盘。

高端定位 品牌效果超出客户想象

钱菊生 江苏华光地产集团董事长

银河湾自创建品牌开始就定位做高端豪宅，在过去的十几年中，品牌影响力逐渐扩大，同时还收获了一大批追随银河湾的忠实粉丝，更加让我们整个团队坚定了一直做高端豪宅的决心。太仓银河湾花园是华光银河湾第十二代升级作品，项目设计、选材都经过精心挑选，所呈现出的效果超出客户的想象。



剧透

宝华·盛世花园 稳坐北上海销冠

一直以来，宝华·盛世花园以其卓越的品质傲居北上海，堪称北上海品质楼盘代表。进入“银十”，宝华·盛世花园再创佳绩，稳坐北上海销冠。

轨交实景房，便捷到达市中心

宝华·盛世花园位于宝山月浦镇，近邻盛桥休闲街，轨交 3 号线、7 号线环间周围，1 号线盛桥路站（规划中）临近项目地点。此外，项目邻近蕰川公路、S20、S30、月罗公路，形成了一纵三横立体交通网络，出行比较方便。

首创 CBM 户型，坐拥超大面积

宝华·盛世花园首创 CBM 户型，颠覆了传统户型设计概念，而由于 CBM 户型的特点，使得房子的实用性和舒适性都有了较大的提升。对于普通住户，房屋的朝向是关注的

焦点。而宝华盛世花园的 CBM 户型最小卧室面宽均不小于 3 米，大多数房间都是南向开间，房屋的采光度极佳。在室内空气的流通上，采用了 100% 全通透户型设计，安装了新风装置。

笔者发现，盛世花园的二房比一般的二房明显要大了许多，这也是源于 CBM 户型所带来的高达 18% 左右的空间附赠率。

欧式风格景观，尽享高贵生活

走进盛世花园，笔者就被其大门所吸引。整个大门设计是典型的欧式宫廷建筑风格，外形方正多棱角，采用浅白色的面砖装饰大门，显示出欧式建筑的庄重和典雅，与中式建筑所强调的平衡和内敛有明显的区别，在空间造型上非常严谨，无论如何分割都能使其在建筑布局上保持一种和谐的对称。（沈程）

陕西北路 1688 市中心也有低总价

有消息说，莫言要拿诺贝尔奖金买房，却发现 750 万元只能买 120 多平方米的房子。如果在上海，莫言的 750 万元能在市中心买到多少套房？

内环内，小户型成楼市硬通货

内环内，是名副其实的市中心。这里最缺的是土地。有幸站立在那些地皮上的住宅物业或都和“高级住宅区”沾亲带故，房价几乎让人无法直视。

经过多年的开发建设，上海市中心可供开发的土地几近绝迹。“因此，上海内环内的房子一度被置业者视为硬通货。”不少专家均如此表示。

而作为上海内环内少有的小户型产品，陕西北路 1688 的出现受到了置业者的强烈追捧，更显“硬通货”气场。

750 万元，市中心给你 3 套房

纵观上海市中心的楼盘，基本都是高单价、大房型，也难怪常有年轻的置业者说，“靠我们自己想买市中心的房子，除非出现奇迹”。

座落于陕西北路澳门路口的陕西北路 1688 为上海市中心建起了一座“奇迹楼盘”。如果以 60 平方米左右的房间为标准，莫先生的 750 万元足可以在此买上 3 套，生活、写作、会客的不同功能空间得以实现完全的分割。

陕西北路 1688 的存在向置业者放言，在上海低总价、高品质的市中心稀缺房源并没有完全消失，它稳定的销售成绩则向楼市证明，市中心好房永远是众望所归。（顾琲琲）