

十大明星楼盘星光首映

2012 上海十大明星楼盘榜单



徐汇中凯城市之光



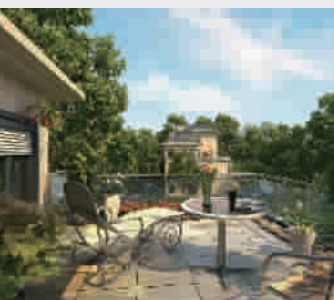
西康路 989



两河流域



宝华盛世花园



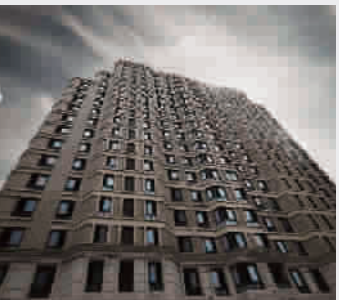
三湘海尚



明园涵翠苑



五月花·都荟豪庭



陕西北路 1688



中邦上海城



嘉誉湾

■徐汇中凯城市之光

星探

今年，徐汇中凯城市之光一经面市，便引发市场多方关注。

目前徐家汇核心在售楼盘数量稀缺，徐汇中凯城市之光无论从户型还是景观都在购房群体中受到好评。

一位正在装修的大平层业主林先生称，“第一次来看房就决定要买了，没想到在徐汇核心区內竟有 2200 平方米的城中湖景，而且这里房子空间大、品质好，更主要的是区域发展不容小觑。”

而未来徐家汇中心的建设，也被视为徐汇中凯城市之光至于未来徐家汇的战略看点。

星闻

随着销售的进行，徐汇中凯城市之光热销户型开始呈现出一定的规律，从“按规划选房”到“按位置选房”乃至“按景观选房”。消费者在能级匹配的大基调下，开始根据个人的经济能力和居住喜好选择自己钟意的物业，目前项目 223-269 平方米的三房四房正成为销售主力，每户观景、户型特色、空间利用，都成为不同消费者的不同选择出发点。

■西康路 989

星探

在西康路繁华闹市中，很容易便可发现西康路 989，其咖啡色和米色交织组成的外立面建筑，有光影的动感。与周边相比，西康路 989 显得有些独树一帜。

前去看房的张女士是某公司高层，虽然还没完全确定购买意愿，但是她对项目的中意却显露无疑，“买房我始终坚持选择市中心，也看过很多楼盘，但西康路 989 的精装风格、材质完全让我眼前一亮，我已经有点心动了。”

西康路 989 目身处于市中心地段，户型选

择却适合不同受众。其推出的 87 平方米和 132 平方米户型，布局紧凑，避免了不必要的面积浪费。在西康路 989，可谓大面积豪华大气，小户型紧凑实用。

星闻

西康路 989 自 2010 年问市以来，每次开盘均能引发市场聚焦。首次开盘单日销售额达到 6 亿元。2012 年其推出的龙年大宅也在上海楼市有不错的成绩。

据了解，5 月 19 日，西康路 989 龙年大宅首次开盘即斩获 5.9 亿，开盘后不久，项目 65% 的房源便实现去化。在市场低迷之时，西康路 989 的表现与项目本身的地段资源特性以及市场定位相关。当前，西康路 989 推出的 87 平方米、132 平方米、253 平方米户型，恰逢市场需求，咨询客户仍然络绎不绝。

■两河流域

星探

自南郊中华园两河流域面市以来，名列联排别墅排行前列机会已成为常事。原因何在？

从陆家嘴开车到位于航头的两河流域，耗时大约在 40 分钟左右。初见两河流域的第一感觉是——大气。从大门入口直至售楼处，无论建筑还是绿化都予人这样的感觉，而让购房者心动的可不仅是大气。

作为经济型别墅，两河流域对于改善型客群无疑极具吸引力。购房者方女士告诉记者，由于自己目前居住的是公寓，所以一直在寻找合适的别墅，而方女士的选择区域也是自己目前居住的浦东，在朋友介绍下，她来到两河流域。起初，她还担心南汇航头有些远了，没想到，自己对于两河流域“一见倾心”。用方女士的话来说，“用较低的价格享受独栋的私密以及齐全的配套，何乐而不为呢？”

走在两河流域小区，当一些业主说笑着与你擦身而过，当看到三两个人在河边垂钓，一种平静安宁的生活气息让人不免心动。

星闻

10 月上海别墅市场走势依旧不温不火，而航头板块的两河流域依然在成交榜单 TOP10 中名列前茅，这样的成绩对于两河流域已经屡见不鲜。两河流域之所以受到市场青睐，不仅受益于轨交 16 号线、11 号线的规划以及杨高南路向南延伸带来的航头板块的交通便利，其整体规划、户型、面积、总价对于市场需求的契合，以及低容积率下的舒适度，使两河流域在同类产品中获得了更好的市场认可。

■宝华盛世花园

星探

限购后，刚需市场被充分挖掘，那么靠什么来勘探这片“潜力地块”？户型符合需求、价格迎合市场、配套满足诉求、交通出行通畅……宝华盛世花园的高成交正是基于其对于市场的把握。

笔者来到宝华盛世花园之时，并非双休日，但看房者却络绎不绝。

购房者王先生表示，他看中宝华盛世花园的原因主要是其户型和价格。宝华盛世花园目前房型大多为二房和三房，面积在 87—105 平方米之间，目前销售折后均价则在 11000 元 / 平方米左右，这样算来二房的总价就维持在百万元左右。

宝华盛世花园的样板房为两房户型，由于采用了全明设计，整个样板房显得很明亮，而 18% 的空间附赠率也使其两房像是类三房。

“附赠空间可以方便作为卧室或者书房，购房者不需要为改造费太多心思而是直接受益。”售楼人员表示。

星闻

位于宝山月浦板块的宝华盛世花园 2011 年开盘，2012 年 7 月重新加推，进入“金九银十”以来宝华盛世花园成为宝山区销售冠军。多年来人们对于月浦板块的环境认知不太理想，而有消息称，随着宝钢的搬迁，月

浦板块的环境将得到很大的改善。

目前，随着宝华盛世花园“四重优惠活动”的开展，其销售势头仍在持续，销售已愈 6 成，销售折后均价则为 11000 元 / 平方米。据了解，宝华盛世花园即将再次加推房源。

■三湘海尚

星探

驾车从逸仙路高架前往三湘海尚，很快便会到达目的地。

三湘海尚处于宝山淞南高境板块，轨交出行的话，从三号线长江南路站步行即可达到。而据相关人士称，规划中的轨交 18 号线站点就在楼盘旁。

三湘海尚总建筑面积 20 余万平方米，是集高层公寓、创新别墅、商业、办公、幼儿园及高标准综合健身中心于一体的高档复合住宅区。8 月，三湘海尚城墅的亮相吸引了来自各方的置业者。而当笔者到达项目现场时，前来看房的客户依然不少。

需求各异的购房者对于三湘海尚的着眼点也各有不同。新上海人小张对于三湘海尚的公寓产品较为认可，价格和产品质量是其考虑的重要环节。而三湘海尚的科技概念，也让他颇感兴趣。

星闻

8 月，上海三湘海尚开盘推出 160-220 平方米的叠加别墅，均价 26000-27000 元 / 平方米，同时还推出 88 折优惠。售楼员称开盘当日推出 90 套房源，该周周末两天销售近半。

之所以有很好的市场表现，三湘集团副总裁张涛表示，得益于三湘海尚的科技地产概念和高品质。而该联排叠加别墅，在区域内也较为稀缺。而据最新消息，随着三湘海尚在售公寓所剩不多，预计开发商将推出两幢 SOHO 公寓，面积为 35-52 平方米，层高为 4.5 米的 LOFT 产品。

■明园涵翠苑

星探

在日趋理性的房产市场，能受到市场认可的产品大多具备过硬的产品力和独特的个性，可以满足人们对“理想生活”状态的渴望。明园·涵翠苑便是其中具有鲜明特征的一个。

明园·涵翠苑位于大宁国际板块核心，上有南北高架、中有城市枢纽共和新路、下有轨交 1 号线，交通便捷，生活配套丰富。而闸北公园、广中公园、大宁绿地三大城市绿肺也近在咫尺。另外，明园涵翠苑附近还有上海大学、风华中学、古田中学、大宁国际幼儿园及小学、闸北区实验小学等名校林立。一位现场销售人员就表示，“一些客户就是冲着学校来买明园涵翠苑的”。

星闻

9 月，有消息称，位于大宁核心的明园涵翠苑取得了开盘销售 127 套的业绩，其区域价值和产品质量成为吸引客户购买的重要原因。据了解，明园涵翠苑作为沪上艺术地产的先行者，无论是整体规划还是产品设计上，均富有鲜明的个性。据了解，目前，涵翠苑加推房源的户型是 87-89 平方米两房、88-89 平方米三房等，总价颇为市场受落。

■五月花·都荟豪庭

星探

临近年底，沪上新盘冷热不均。五月花·都荟豪庭加推 1 号楼，在沪上楼市引起较大反响。

走访现场售楼处，笔者发现意向购房者中很多人是工作、生活集中在市中心的刚需及改善需求，他们对于住宅的要求更多关注地段、便利、商业配套等方面。

其中一位姜先生表示，自己和女朋友分别在人民广场和徐家汇上班，“一直想买 1 号线附近的房子，最好是市中心地段，这样上下班时间短，周末出去逛街也方便些”，“不过现在 1 号线经过的地段如果是市中心，单价会比较高，而且还多是面积很大的豪宅，这个跟

我们的生活距离有点远。”而在都荟豪庭，姜先生觉得自己的需要得到了很好的满足。

五月花·都荟豪庭身处内环内苏河湾板块，据了解，这次五月花都荟豪庭的 1 号楼加推的是 70-142 平方米的户型，总价为 269 万起。如此总价，实现“住在市中心”，还是标准的轨交房，对于姜先生们来说，吸引力自然十足。

星闻

2010 年，五月花·都荟豪庭首次开盘，作为内环内的精装修高品质住宅，项目以其优越的区位、便捷的交通和较强的综合品质，受到了购房者的关注，首批推出的房源开盘当日即成交近 70%。而今年 6 月其 3 号楼推出，房源去化也很快。

而市场似乎远远没有被满足，10 月 20 日，五月花·都荟豪庭再次加推住宅 1 号楼，据说当日就逾半数房源去化。

依托上海的城市发展力量，作为内环内、城中城的五月花·都荟豪庭成为购房者焦点也在情理之中。据了解，五月花·都荟豪庭还有最后一栋小户型公寓没有推出市场，预计将于明年上市。

■陕西北路 1688

星探

在位于陕西北路、澳门路口的陕西北路 1688 项目现场，笔者遇到了已经决定购买陕西北路 1688 的陈先生。

购买一套市中心新房做婚房，一直是陈先生的“梦想”，但目前，市中心内新房购房成本很高，住宅产品总价多在 500 万元以上，而老公房在户型、小区环境等方面均无法令陈先生满意。

陕西北路 1688 项目只需 240 万元就可市中心购买两房一厅的信息，让陈先生颇为关注。在与中环内及周边一些楼盘项目进行多重比较之后，陈先生最终选择了陕西北路 1688。

陈先生工作地点在浦东陆家嘴，而妻子则在静安寺，夫妻两人的生活圈子主要集中在市中心区域，而陕西北路 1688 的市中心区位、小区环境、周边配套、交通情况、精装标准等都非常符合夫妻两人的要求。同时，项目又对口

市重点学校，用陈先生的话来说，“今后有了孩子，小孩子读书也不是问题，免去了很多就业及选学校的麻烦。”

星闻

陕西北路 1688，位于陕西北路、澳门路口的长寿路商圈内，毗邻南京西路商圈、淮海西路商圈、中山公园商圈等市区核心商圈，是市中心区域内少有的小面积住宅产权房。陕西北路 1688 项目自入市以来，取得了良好的市场口碑及销售业绩。其中 3 号楼自今年 3 月 20 日开盘以来，至今年 10 月底，整体去化已经超过 60%，成交均价则到达 46000 元 / 平方米。据了解，项目后期产品将以小面积两房一厅户型为主，并辅以部分一房二厅及三房二厅产品，以满足更多客户的需求。

■中邦上海城

星探

位于启东市中心的中邦上海城 10 月在上海推出“名悦”公寓，一时成为人们议论的热点。

与其他项目不同，为了吸引上海买家，中邦上海城的开发商推出买房送地、送车、免费体检、社区平价大食堂等十九项特惠计划，力图让居住者体验到一小时生活圈内的“上海城”生活。

“现在崇启大桥通车后，上海到启东的车程在一个半小时以内，中邦上海城并不算远”，资深购房者王阿姨如是称。也有老人表示，“对于我们这些退休了的老人而言，养老养生很重要，我们想去环境好一些、生活便利一些、价格又实惠一些的地方生活，就像中邦上海城。上海的房子就留给小辈，让他们在上海打拼。”

星闻

目前，中邦上海城项目新开的“名悦”公寓在上海受众颇多。其销售人员称，“公寓产品 10 月开盘，最低单价 5999 元 / 平方米起。此外，项目还有送车送地等十九条特惠计划，所以销量一直不错，客群中有四成都是上海

买家。”分析人士称，在如此多的异地物业中，中邦上海城能吸引上海客群的最重要的原因，在于其真正融入了上海 1 小时生活圈，同时凭借其 19 大生活特惠，吸引了置业者的眼球。

■嘉誉湾

星探

从地铁 10 号线新江湾城站 6 号口出站，步行不过 5 分钟即可达到嘉誉湾售楼处。时下天气虽然已经有些冷意，这里却依然绿荫环绕。

嘉誉湾位于淞沪路 1888 弄，淞沪路和股行路交界处，两公里外便是五角场商圈。据售楼人员介绍，作为新江湾城首个城市综合体，嘉誉湾除了总建筑面积超 17 万平方米的水景精装住宅之外，还将建设 26 万平方米的大型商业街区，建成后将成为新江湾城的商业中心。

在嘉誉湾售楼现场，笔者发现，在这个新江湾首个城市综合体项目，商业配套显然对其有很大的加分。

一位购房者告诉笔者，“之前对于新江湾的环境情有独钟，但对于生活配套却有些担心，所以一直未出手购买，这次选择嘉誉湾就是因为其大型商业配套。”对于嘉誉湾这样的综合体项目而言，商业配套不仅能实现自我满足，还能令整个板块受益。

星闻

今年 3 月，由合景泰富地产与富力地产联手打造的 43 万平方米新江湾城综合体旗舰项目嘉誉湾正式对外发售。有消息称，开盘当天来访客户超过 100 多组，成交量突破 50 多套。其首期推出的 200 平方米以及 220 平方米豪装四房产品得到了业内及广大客户的肯定。

有资料显示，到 9 月上旬，嘉誉湾 7 成已实现去化。虽然新江湾城让嘉誉湾站在了一个高的起点，但作为一个自身拥有 26 万平方米高端商业综合体配套的项目，嘉誉湾也将助力新江湾板块的发展。