

错过“金九银十”不想再“冬眠”!

《新民楼市》走访多个年底加推的口碑楼盘,为购房者带来“暖冬”购房地图。

地产评论员 冯燕

成交分化各有市场

进入岁末,沪上楼市成交出现分化。部分定价明显高于周边水平的楼盘销售遇冷,而部分低总价的刚需楼盘虽然价格有所上调,但仍取得了不错的销量。同时,价格一向坚挺的豪宅市场,成交也出现向好局面,即使定价较之前有所上涨,也仍然能卖得掉。

业内人士普遍认为,目前市场上优惠幅度大、性价比高的楼盘最受购房者欢迎。



恒文·星尚湾

探盘时间:12月4日10点

加推房源:加推 85—133 平方米,2+1、3+1 房

●探盘实录

9点半左右,笔者从中山公园出发,沿长宁路、北翟路、北青公路一线,大约开车半小时,就到达了恒文·星尚湾现场。在外面可以看到,一期的外立面已经基本完工,进入社区大门,就让我们感觉从凛冽冬季步入了温馨的春天,景观大道的绿化十分养眼,后来才知道,这里还有百年银杏和多头香樟等名贵树种。

作为近期的热销楼盘,除了极具吸引力的 12500 元均价外,产品户型更是让人惊喜,得房率远高于一般高层公寓,而且户户均享超大的附赠面积,2+1、3+1 的空间拓展,确实能打动很多自住购房者。

●点评

恒文·星尚湾作为 10 月的全市销冠楼盘,产品规划及价格优势是毋庸置疑的。最重要的是,开发商对这个项目十分用心,甚至部分细节运用了豪宅标准打造,百万级景观主轴、全地下开挖车库、精装双大堂等生活体验远超一般刚需住宅。从空间附赠、品质升级,到未来独特的物业服务,都让人觉得物超所值。



西康路 989

探盘时间:12月6日10点

加推房源:87、132、167、253 平方米

●探盘实录

从威海路出发,沿泰兴路直行,于西康路右转,便见到了掩映于其中的西康路 989。

Art Deco 的经典立面,准现房的品质,咖啡色与米线交织的外立面线脚丰富细腻,极具光影动感。在入户大厅内,挑高的空间令人进门便可感受尊贵的居住气质,奢华的装饰及高档的材质无不彰显项目的高端品质。在室内,业主入门便直达客厅,餐厅与生活阳台紧密相连。

同样的区位,西康路 989 推出的 87、132、167 平方米的户型,有着较大的选择空间;同样的地段,其总价在 450—800 万元之间,同样具有竞争力。

●点评

当前,买房更多的是看重地段因素,良好的地段不仅能够实现房屋的保值增值功能,更能够享受醇熟的生活配套和城市资源利好。显然,西康路 989 作为内环中心稀少的品质豪宅,除开项目高端的品质外,核心地段的优势无可争议。众所周知,市中心物业价值潜力巨大,更是拥有城市中心众多资源和配套利好,生活性上有着无可比拟的先天优势。因此,也更加值得买家选择。



户型合理助推销量

与往年相比,今年市场上小户型销售的比例在减少,但总价控制到位、地段优势明显的小户型社区依然畅销,甚至出现排队买房的现象。同时,大空间产品也越来越受到欢迎,不少买家倾向于选择此类产品。无论是自住还是投资,户型的设计若能和楼盘的定位相符,都能对销量起到良好的助推作用。



刚需及改善型仍是宠儿

根据数据监测显示,从成交结构上看,刚需及改善型需求仍然是市场上的主流,在 12 月份即将推盘的楼盘中,多数都属于刚需及改善型。



朗诗未来树

探盘时间:11月25日10点

加推房源:61 平方米 2 房,79 平方米 3 房

●探盘实录

前往朗诗未来树探盘,恰好遇上项目组织看房活动。满满的看房大巴并没有因为寒冷的下雨天气而遭遇冷落,看房客户一路上更是充满期待。

样板房内,82 平方米打造出来的三房可谓应有尽有,餐厅与厨房紧密相连,增加生活便捷性;卧室面积虽小,却充分利用空间设置房屋功能;精致小巧的户型里,处处弥漫着居家的温馨。现场,不少买家对户型都颇感兴趣。

显然,朗诗未来树精巧的小户型深受买家喜爱,而笔者亦发现,在售房源示意见板上到处贴满了小红圈,朗诗未来树热销可见一斑。

●点评

朗诗未来树的产品户型上虽然显得紧凑,减少虚大空间,但房屋的功能空间却是一样不少,而相比大户型三房产品,总价更是低出不少,业主置业可省下大笔资金。也因此,这样的产品更具性价比,尤其适合刚需买家首次置业及养老置业。



复地御西郊

探盘时间:12月1日12点

加推房源:220—310 平方米大平层

●探盘实录

驱车来到复地御西郊,天色中正带着些许朦胧,而这样的朦胧正好赋予项目一股神秘的色彩,或许这正是复地御西郊家族私宅的特质。

作为备受瞩目的大平层项目,复地御西郊布局大气,户型通透。进门便可发现,豪华舒适的客厅空间感十足,优雅大气的装饰凸显尊贵品质;宽敞的生活阳台摆设座椅,业主可于其中坐享户外美景;全套房设计的卧室,则让居住更加舒适静。此外,项目经典 ARTDECO 装饰风格的外立面,以干挂石材作为主要建筑装饰,高端特质入眼便可发现。

●点评

西郊虹桥历来便是政商名流私家大宅的首选,复地御西郊大平层的出现契合了高端人群的居住需求,也满足买家传世大宅的定位。在复地御西郊,良好的地段、高端的品质显然是买家关注的价值点,而越来越稀缺地段属性亦将在未来得到凸显,项目价值不言而喻。



陕西北路 1688

探盘时间:12月2日11点

加推房源:59、63、65 平方米 2 房

●探盘实录

与朋友小聚后,从梅龙镇伊势丹延江宁路驾车 5 分钟便到了陕西北路 1688。从长寿路拐入陕西北路,就被项目极具现代欧式韵味的大理石雕刻的装饰所吸引。陕西北路 1688 优越的地理位置、成熟的生活配套,以及奢华的装修标准深深的吸引了笔者。而最让笔者动心的,无疑就是其 10 楼一套约 64 平方米的两房,只要 260 万元。

●点评

市中心绝佳的地段优势,使得项目拥有纯熟的生活配套。同时,项目对口市重点学校,更为今后子女学习提供了良好的标注。项目自身拥有健身俱乐部、会所等商业配套,选用世界 500 强品牌,打造奢华精装,更是提供了一个优越的生活环境。



中邦上海城

探盘时间:12月1日14点

加推房源:85—140 平方米两房、三房

●探盘实录

上周六,我们跟随中邦上海城看房班车抵达位于启东市中心的中邦上海城。整个样板区内绿化很好,大部分植物采用全冠移植,样板间布局合理,充满生活氛围。大家表现出对 19 条特区生活计划和起价仅 5999 元/平方米的市中心公寓的兴趣。很多人感觉买房送车、免费体检、社区救护、完全就业、公寓包租等计划对未来养老、租售有很大帮助,另外总价 60 万元左右的房子也激发了大家的兴趣。

●点评

60 万元左右的总价、占据城市中心的区位,同时享有舒适的大社区环境,项目深深吸引了上海买家的目光。上海到启东一个半小时之间的车程,让上海人往来于此十分方便。综上所述,该项目非常适合异地置业的上海人。

银河湾花园

199 万元尊享 约 280 平方米花园别墅

上海买房呼叫中心:400-635-8880转998

银河丽湾总销破 5 亿傲居奉贤销冠

11 月 24 日,“上海发展向南——南桥新城呈现发展潜力暨银河丽湾热销现象报告会”在奉贤南桥举办,本次活动由上海市房产经济学会、上海易居房地产研究院、《新民晚报》、《房地产时报》主办,银基发展(上海)投资控股有限公司、易居中国、奉贤区广播电视台协办。当天,相关领导、业内人士共计 150 余人出席了活动。

今年 5 月开盘至今,南桥新城的银河丽湾大平层公寓总销售金额突破 5 亿元,位列奉贤商品房成交榜第一。

据悉,银河丽湾的热销立足于南桥新城的核心发展,银基发展、绿地、中

粮、汤臣、恒盛、苏宁环球、合景泰富等房企积极抢驻南桥。2013 年,南桥新城将迎来新一轮的开发建设机遇。

该项目 140—250 平方米的大平层设计,开创了南桥区域舒适型改善置业的先河,30 万平方米城市综合体和引入凯宾斯基五星酒店的规划更是为南桥区域全面提升发展注入了新鲜活力。银河丽湾 18 万平方米的高端住宅和 12 万平方米的大型商业配套组合,使住宅、办公楼、星级酒店和酒店公寓等各物业之间互生、互补,足不出户即可享受一流的居住与休闲空间,其产品价值远高于单一物业类型产品的价值。(陆晓松)

申亚花满庭推公寓置业年末大餐

岁末临近,沪上不少低总价楼盘纷纷推出年末特惠房。其中,以高性价比著称的申亚花满庭亦推出公寓置业年末大餐。

据了解,申亚花满庭在售两种公寓产品,均价在 8000 元/平方米左右。其中,花园洋房 H1 户型是不可多得的高性价比房源,总价为市面上热销别墅的三分之一,每户附送整层地下室和南北花园,业主实际可享约 200 平方米。花

公寓价钱享别墅生活。

不少正在装修的业主透露,项目户型独具特色,小户型但附送面积很大,低契税、也无房产税之忧,外加银行贷款优惠利好,生活压力减轻不少。“买车不如买房”的省钱置业经在沪上口碑相传。

目前,项目热销的房源有复式高层,两梯四户,买一层可享两层空间,现房、即买即住更有三重生活大礼包赠送。(欧阳禹平)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转999

莫奈庄园实景开放

秀沿国际社区的莫奈庄园自开盘以来销售逾 4.5 亿元,于近日斩获 2012 金石奖和园林奖金奖。目前,项目二期已经开盘,整个社区实现全实景开放。

据悉,迪斯尼旁的奥特莱斯将于明年年底建成开业的消息引发新一轮浦东置业热潮。业内人士认为,现在浦东正在打造的迪士尼乐园、前滩区域规划,再加未来全国最大的奥特莱斯,对大浦东的核心区域周康板块在经济、就业、地产方面的拉动是无法估量的。以莫奈庄园、御沁园、绿宝园为代表的国际社区成为当下最热门的板块之一。其中,由中华企业、上房经营集团开发的法式岛居别墅莫奈庄园背靠迪士尼、国

际医学园区、康桥工业园区,一期已经售罄,引来各方叫好。

据了解,岛居艺墅莫奈庄园目前已实景开放,项目为法式宫廷风格的全石材联排别墅,容积率 0.53,小区四面环水,仅有 199 席,包含 3 联排、4 联排、5 联排、6 联排四种形态,单套面积在 202—232 平方米,在板块中是为数不多的能将城市资源和自然资源相结合的低密度作品。

自 4 月开盘以来,莫奈庄园一期已经售罄,目前二期热销,均价为 29116 元/平方米,除价格外,更加吸引消费者的是其推出的三送四赠优惠措施。

(王敏)

晶苑四季御庭加封“年度风尚别墅”

近日,晶苑四季御庭获得媒体颁发的“2012 年度风尚社区”称号,项目浪漫优雅的社区格调、丰富多彩的社区活动,“与时尚接轨、与潮流同步”的定位是其获封的主要因素。

晶苑四季御庭位于新闵别墅区核心位置,由港资背景的香港晶苑地产开发,其一期项目是在上海创造出“四季童话城堡”的纯别墅社区,在业内获得

高度赞誉。事隔两年,晶苑四季御庭将凭借 2 期全新别墅项目创新上市,尚未开盘就引发市场强烈关注。开发商在社区中央精心打造了 3600 平方米的浪漫沙滩水景,足不出户,就能享受椰林沙滩的异域风情。

该项目获得“2012 年度风尚社区”的称号可谓实至名归,明年将携新闵别墅区最后墅王称号搏击沪上。(陆晓松)

中介首推百万赔付承诺

11 月 30 日,上海太平洋房屋服务有限公司在上海市房地产经纪行业协会支持下,举办了“百万保证金先行赔付计划启动仪式”。

所谓“百万保证金先行赔付机制”,就是太平洋房屋将百万保证金交由市房地产经纪行业协会进行资金监管,在太平洋房屋、市房地产经纪行业协会、消费者权益保护委员会、工商管理局接

到消费者投诉后,经核查属实,协会启动保证金先行赔付机制。同时,太平洋房屋承诺继续注资补足行业协会监管的百万保证金。

业内人士分析,推行百万保证金先行赔付计划,是彰显行业诚信、加强行业自律的重要举措,有利于提升房地产经纪行业的服务水平,促进行业持续、健康发展。(程宁)