

“墅”学原理鉴 别红与黑



我们在对别墅业主及开发商的访问中发现,对于别墅产品而言,容积率、生态环境、户型利用以及私密性是购房者关心的重点。在本期红黑榜中,我们将量化这些标准,用数字的方式为您呈现上海别墅市场的红与黑。



晶苑四季御庭

- ◎ **3600 平方米**
项目周边拥有 3600 平方米的浪漫地中海风情沙滩水景,生态环境好。
- ◎ **0.59**
户型有 280-360 平方米独栋别墅,214-224 平方米双拼和联排别墅,容积率仅 0.59。
- ◎ **7**
联排别墅 5+2 空间可提供 7 间卧室使用,多余的房间完全可以满足家庭各个人员需求。楼顶的开放式露台也可以打造成一片私人功能空间。
- ◎ **1.5、22**
位于莘闵别墅区核心地带,附近无工业污染,居住环境清幽,配套成熟。毗邻轨交 1、5、22 号线,交通便利,周边的商业中心也营造出了充满温情的社区文化。

世茂·佘山里

- ◎ **1.00**
项目占地 9.4 万平方米,容积率仅 1.00。整个区域内只有 348 户,突出了以人为本的建筑理念。
- ◎ **40%**
项目位于佘山,同此处常见的豪宅项目一样,世茂佘山里也强调了对于“佘山”这一稀缺山体资源的极度占有。但除此之外,项目同样注重地块内的绿化景观,巧妙的利用自然景观和水景资源,达到了 40%的绿化率。
- ◎ **70 年**

项目的产权年限为 70 年,这一点在目前上海的别墅市场中较为少见,再加上从负一层至三层专属电梯直接入户的创新式别墅空间、周边纳米假日城三万方的共享商业配套,从稀缺性上来说,项目保值性较好。

◎ **20 分钟**
项目位于佘山桃源路,靠近虹桥交通枢纽,周边还有轨交 9 号线佘山站、公交 90 路、91 路、92 路等公共交通线路。从项目出发,20 分钟左右就可以到达徐家汇。

三湘七星府邸

- ◎ **90 万平方米**
项目临近湿地公园、沿清环流河、靠近五角场 CBD,拥有 90 万平方米知识商务中心。
- ◎ **1.0**
占地约 22700 平方米,容积率仅 1.0,项目有沿河独栋别墅和双拼别墅两种产品,强调低密度的纯粹生活。
- ◎ **14 米**
整个别墅采用厚板结构结合异形框架结构,客厅挑高约 7 米外加近 14 米的南向大面宽设计。沿河独栋别墅建筑面积在 495-512 平方米不等,双拼别墅约为 309 平方米,均附赠地下室、阁楼、露台及花园等。
- ◎ **270°**
独栋,四面花园,私密性较高;双拼,三面花园,270°阳光流转。
- ◎ **19**
采用先规划后开发的建设理念,使新江湾城作为第三代国际社区,将联动五角场形成城市副中心核心区域。含有市中心最大的原生态

湿地公园,打造 19 席沿河城市独栋、双拼别墅产品。

两河流域

- ◎ **4 万**
2 条原生河道,近 4 万平方米的原生水域,从小区蜿蜒而过,整个社区几乎户户临水。
- ◎ **0.6**
总占地面积约 34 万平方米,容积率仅 0.6。
- ◎ **3 米**
采用“双首层”的设计,将整体地坪抬高于地面 3 米,使得独立的底层空间更明亮开阔。可以根据需求将另一个首层设置成宠物房、娱乐视听室、酒窖或者是保姆房,使私密的居家生活与日常待朋会客形成互不干扰的格局。
- ◎ **600-1200 万**
600-1200 万的总价,平均 25000 元/平方米的单价,性价比较高。在两个中心及浦东总部经济的大背景下,浦东地区未来对于别墅市场的需求还将大大释放。
- ◎ **11、16**
随着毗邻的两条轨道交通(轨交 11、16 号线航头站)开通运行,周边配套设施的完善,项目具有很大的升值潜力。

盛世御珑湾

- ◎ **2.7 公里**
位居新江湾、五角场、中原三大板块之金三

角核心区域,能够直接享受到周边长达 2.7 公里的自然生态走廊。周边有安徒生童话公园、新江湾城公园、共青团国家森林公园、新江湾湿地公园、SMP 极限运动公园、黄兴全民健身公园等。

- ◎ **1500 米**
项目周边分布着中环线的上下匝口,离项目最近的中环线上匝口在国和路上,约 1500 米的距离,下匝口则在五角场,距离项目约 1.8 千米。
- ◎ **1.5 米**
目前市场中较为稀缺的空中别墅设计,附赠大面积的空中花园及露天泳池,局部覆土 1.5 米,实现了空中园林般的景观。

首创青旅岛尚

- ◎ **300 亿元**
在板块内的 300 亿元巨制东方秘境不仅坐拥湖泊资源,更规划了 2700 亩古镇区、1200 亩古镇拓展区、1900 亩民国城、40000 亩台湾农业创意观光园区、7800 亩环湖开发区,五大功能板块。打造出世界级养生和文化旅游休闲度假目的地。
- ◎ **360 度环湖**
“一江、一山、一湖”是上海最为稀有的自然资源,随着黄浦江和大佘山板块的别墅开发趋向饱和,淀山湖西侧的锦溪板块,独有的水资源显得弥足珍贵。全新推出岛尚项目占地 825 亩,秉承汉唐新中式风格,是唯一一处 360 度环湖的岛居项目。
- ◎ **478 席**
首创青旅·岛尚共有新中式湖畔别墅 478

席,即将面世公开的岛尚别墅有 3 大类型产品,分别是 260 平方米双拼、170 平方米联排以及 120 平方米叠墅,可满足不同客户的休闲度假需求。

复地香榭花园

- ◎ **8.8-9.4m 面宽**
复地香榭花园建筑面积为 8 万平方米,力求打造上海豪宅、别墅的新样板,融合大平层的尺度感及独栋的内部空间体验于一体。约 8.8-9.4m 超大面积客厅,创上海明星豪宅客厅面宽之最。
- ◎ **3200 平方米会所**
约 3200 平方米多功能运动主题会所,融入度假型精品酒店设计手法,游泳、羽毛球、篮球等运动场所配套的设置,填补了区域板块的空白。
- ◎ **37 种户型**
复地香榭花园共有 37 种户型,主力面积从 190 平方米到 270 平方米不等,其中约 67-93 平方米的主卧层,更是相当于五星级酒店总统套房标准。

绿地海域观园

- ◎ **200 米**
绿地·海域观园位于嘉定新城核心,社区距 11 号线嘉定新城站仅 200 米,远香湖、石塘门岗等集中绿化和新城成熟的商业设施完美

的融合了城市繁华与生态自然,占据了西上海地理位置的黄金地段。

- ◎ **六合院**
绿地·海域观园六合院别墅,通过景观设计的空间过度,构成了富有人情味的居住空间,在强调别墅私密性的同时,也为邻里之间提供了丰富的交流场所,并透过合院、廊架、高墙、花窗及绿植缝隙,透露出浓浓的东方意境。
- ◎ **13.7 米**
绿地·海域观园不仅拥有超高附赠空间,南向超大面宽更达到约 13.7 米,挑战城市独栋别墅的居住体验。以 230 平方米的海派合院别墅为例,立体花园超过 150 平方米,采光天井、双地下室、双车库、露台等丰富赠送空间,使整栋别墅的实际面积逾 400 平方米。

金地艺华年

- ◎ **4.6 米**
金地艺华年首创 4.6 米层高“美丽地下室”,解决了地下室有关通风、采光的一系列技术问题。在此基础上,业主可以根据个性需求,定制属于自己的个人工作室、巨幕影院、时尚健身房、星空酒窖等时尚空间。
- ◎ **7 大精装系统**
金地艺华年根据建筑及生活经验,提出完善的温控、全能收纳、感应照明、主卧防打扰、人文关怀、客户维护、质量保障等七大人文精装系统,以求打造一体化的精装生活。
- ◎ **双大堂,私家电梯**
金地艺华年创新性的打造双入户大堂理念,住户可分别从地下大堂和地面花园进入电梯,上下叠互不干扰,私密专属。



云湖 92 墅

配套不够成熟

云湖 92 墅位于淀山湖滨水国际社区的核心位置上,周围毗邻一系列的江南名胜古迹。北面紧靠的是千灯古镇,西面紧邻同里,锦溪,周庄等江南水乡,生态环境是其最大卖点。

然而其交通问题是一大弱势,有购房者反映周边环境蛮好的,就是离上海有点远。虽然云湖 92 墅售楼书上介绍规划中将有地铁 17 号线(2 号线的延伸段)至朱家角,距离小区 15 分钟车程,但是笔者走访中发现,实际车程远不止 15 分钟。

另外,项目周边学校不多,更没有优质教育资源,附近的幼儿园只有一所,而且面向整个淀山湖镇招生,这意味着将来业主的小孩可能面临“挤”不进学校的危险。同时,附近商场和医院都较远,选择少。

中星红庐

性价比比较低

中星红庐别墅地处闵行马桥,别墅用地总面积实际 457672 平米,容积率为 0.17,绿化率 70%,属于低层低密度高档别墅区。

“景观还不错,但是周围都没有什么超市啊配套什么的,感觉要买点东西要开车出去,一点不方便。”前来看房的陈先生反映。而另一位吴女士表示,附近噪音污染严重,去看房的时候就看到飞机飞过,声音很大。另外,还有购房者觉得其 8 元/平方米的物业费和附近其他别墅项目 3-6 元/平方米的物业费相比,实在太贵。

从购房者的反映和笔者实地探访可见,中星红庐周边配套不齐全,物业费偏高,整体性价比比较低。

别墅制造家



服务决定产品品质

世茂房地产营销中心企划总监
乐钦

世茂佘山里这个项目的创新,对附加值的提升主要集中在云服务,可以满足客户对于医疗、教育、社交、商务等方面的需求,我们更注重软装的实力。

由于近期别墅市场的关系,企业对于后期产品品质的理念也会发生改变。体现的是一个错位竞争。对于高端客户,我们更多的考虑客户的需求,从市场需求出发,让客户享受品质,满足需求。

在未来,我们将不断提升土地资源的可持续发展,软性服务的资源再造,再塑,在这一方面,我们希望做城市净化的先行者。

在市场竞争中,我们更加重视对目标客户群的详细调查,调研。目前的市场环境中,单一的产品和服务已不能满足客户的需求,我们希望利用世茂的平台提供更多

的软性服务。

把别墅做成艺术品

中华企业股份有限公司市场部经理
戴正芳

首先,两河流域 0.6 的超低容积率毫无疑问是别墅中的珍稀品种,组团的英式别墅,比起其他别墅区更私密幽静。其次,项目“双首层”的设计,更是将客户的好感度拉到最高点。两河流域将整体地坪抬高于地面 3 米,让独立的底层空间更明亮开阔。

项目的整体定位比较高端,由于国家土地政策调控,别墅拿地越来越困难,目前不管是航头,还是整个浦东新区,似我们 0.6 这么低的容积率的纯别墅很难得了。由于超低容积率的先天优势,南郊中华园两河流域得天独厚,产品本身的定位自然高端。

目前,房地产市场竞争越来越激烈,这对开发商也提出越来越高的要求。现在开发商的竞争已经不是单方面的竞争,而是综合实力的竞争,因此从规划设计开始就得从市场的需要出发,到建造的过程把控,到竣工再到后期物业等等,都需要认真做好,任何一个细节没做好,在客户中形成不良反应就会影响到客户对企业的信心,从而影响到销售。

当然,做好房地产不应该只注重销售,更应该注重创新,艺术氛围、绿化景观等软硬件条件都可以成为营销的手段,而这些手段也可以成为楼盘的附加值,为楼盘将来的升值与发展奠定良好的基础。

别墅的需求者多为高端财富人群,他们对国际经济环境的嗅觉非常敏锐,从投资高端物业的眼光上讲,也更具代表性和导向性。在上海、北京和深圳等一线城市,以别墅为代表的豪宅,10 年来价格平均升幅高达 500%,而沪深股指 10 年升幅只有 50%。很多人不再把别墅投资简单看作是投资房地产,更是现阶段稳定保值、中长期获得丰厚回报的“艺术品”投资。

低总价凸显竞争优势

上海荣鑫房地产咨询有限公司总经理
田忠永

我个人认为现在来说是有很大的机会的,尤其是对于类似启东这样上海周边的板块,区域内的别墅应该是目前投资的最好选择。首先不受限购影响,其次别墅这一产品在上海毕竟还是相当稀缺的,随着城市的不断发展,周边区域的便利度提升,上海周边的别墅市场机会非常多。

就项目本身而言,东方御水湾有不少值得一提的特点。首先,这个项目是目前市场上沪南路沿线靠近中环附近的唯一别墅项目;其次,作为一个综合性社区,其居住感受、安全性等都比较有保障;另外,项目的赠送面积达到了 100 平方米左右。

我们项目的定位是中端别墅产品。从项目所处的位置来说,其 500-600 万元的总价应该是一大竞争优势。

创新是核心竞争力

香港路劲地产上海公司常务副总经理
罗妍

对于调控中的上海楼市来说,近期将是进入别墅市场的最佳窗口期,在这一轮调控中,别墅市场已经出现了一定程度的供大于求,这将使全行业竞争加剧,而各个开发企业也都在产品研发、户型设计、景观效果等方面加大投入,这又将在无形中促进了行业的发展。

目前我们的别墅项目主要有路劲兰郡九里、路劲北郊庄园和路劲翡丽墅三个,我们的创新主要集中在对居住空间和居住功能的优化。

目前别墅市场“遇冷”,也从侧面促进了各个开发企业在产品力和服务方面加大投入,竞争以促使企业在产品品质和产异化上寻求市场突破。

同时,我们也将也在产品的展示效果、物业服务、小区品质、户型设计等方面持续的寻找创新的机会,将“创新”作为企业发展的常态和核心竞争力来抓。