

“孤芳自赏”难再撑起大佘山

□地产评论员 孟子谅

佘山号称“上海第一豪宅区”,这里有上海最早的亿元别墅上海紫园,有容积率仅 0.2、极尽奢华的中凯蔓茶园,房源总价普遍在 4000 万元以上。然而上海社会科学院城市与房地产研究室数据显示,目前佘山区域住宅产品的平均入住率仅为 30%。

“为了突出豪宅的纯粹性,区域内基本没有成规模的商业配套,”汉宇地产市场研究部经理付伟介绍,“这造成了佘山豪宅入住率较低、人气不足等现象。”

缺乏基本生活配套与生活氛围,“孤芳自赏”的佘山豪宅市场,迫切需要

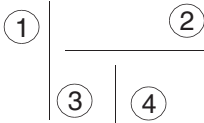
转型。

与此同时,在大虹桥枢纽规划、商业配套升级的影响下,大佘山板块迎来了由过去“度假物业”向未来“第一居所”转变的发展机遇。

事实上,随着世茂佘山里、金地佘山天境等创新型豪宅的陆续上市,佘山

构筑“第一居所”的过程已经开始。这些产品将豪宅本身的居住价值放在了首要位置,强调回归豪宅的居住本质,而非单纯的天价豪宅。

目前来看,佘山正在进行的是从居住环境、服务体系、到商业消费、商务出行的一系列价值改善。



- ① 九龙仓兰宫
- ② 世茂佘山里
- ③ 金地佘山天境的“空中泳池”
- ④ 佘山珑原的中式庭院

自然资源结合城市资源

目前的大佘山板块,商业配套主要集中在松江大学城附近,而今年 6 月刚刚开盘的九龙仓兰宫,恰好占据了这一板块内稀缺的生活配套“高地”。

九龙仓兰宫位于佘山南侧,在品质方面,项目拥有法式园林、大型会所等高端配置,但与佘山其他别墅相比,项目最大的特色是在商业、教育、交通等生活属性上的大幅提升。

项目距轨交 9 号线松江大学城站步行仅约 800 米,周边有松江国际生态商务区以及松江万达广场,能够为业主提供一站式的生活配套。可以说,九龙仓兰宫既占有了独一无二的生态资源,又拥有版块内十分稀缺的城市资源,与九龙仓打造“城市豪宅”的传统十分契合。

资源共享补足区域“短板”

佘山板块缺乏生活配套,针对这

一短板,区域内产品的解决之道包括自建配套、提供社区增值服务等等。而其中最有个性的,当属世茂佘山里整合旗下多种资源推出的“云服务”计划。

世茂将发端于 IT 产业的“云服务”模式引入地产领域。集团联合教育资源、健康维护、高端酒店、设计定制、消费休闲等多个领域合作伙伴,为业主打造了多种资源共享的服务平台。

世茂集团副总裁、营销总经理蔡雪梅表示,在世茂看来,房子是一个端口,一个接入点,是一个提供服务的载体。通过引进医疗,用最先进的医疗设备,帮客户检测出全部的身体状况;引进教育,对接全球名校,给业主的孩子做全程的增值服务,做全程的咨询和诊断,帮助他们选择最适合的国家和学校。

销售人员表示,未来还将会有涉及更多行业板块的“云”资源,继续加入到这个平台上来,以便为业主营造更为完善的跨界资源整合服务体系。

别墅的“扁平化”

“独栋别墅虽然奢华,但邻里关系的缺失却人很不舒服,”一位置业者对笔者说,“我之前去很多独栋别墅看过,在里面会有种‘与世隔绝’的孤独感,但是大平层又显得稍微拥挤了一点。”

如何在居住空间和邻里关系之间找到平衡点,是目前许多开发商和置业者面对的难题。从金地佘山天境这个项目上,或许可以找到问题的答案。

佘山天境是金地集团开发的“平墅”产品,项目位于正佘山北侧的青浦赵巷。

项目的主要特色是将别墅与大平层的优点进行了结合,在保障私密度的同时提供了超越大平层的居住空间。据了解,最大户型的面宽达到了约 46 米,在保障尊贵感的同时提供了超越别墅的居住体验

此外,产品在结构上的最大特色是将私家泳池置于空中,因此比独栋的泳池拥有更好的观景视野,

又不用担心邻居窥探,有着更好的私密性。

“8 月还将推出一批新品,”佘山天境的销售人员介绍,“据说还将有创新的概念出现。”

豪宅也要文化附加值

产品的软实力,如社区配套、会所服务等,也是构成居住价值的重要因素。而作为总价动辄上千万的豪宅,其文化附加值也不应被忽视。

在大佘山板块的豪宅中,佘山珑原是最具人文气息的产品之一。

佘山珑原由招商和万科两大房企联手开发,紧邻广富林古文化公园。作为整个松江新城核心区域之一,周边将以古文化公园为核心,营造兼容书院、商业、住宅以及风貌展示区等多种功能的城市生活空间。

在建筑风格上,佘山珑原也处处体现出人文气息。项目借鉴中式宅园的经典元素,运用镜水、曲桥和叠石等形式,营造出了“深宅大院”的传统意境。