

告别价格战,开发商终于在价值竞争中找回创新动力

久违了!“惊喜盘”重现楼市

上半年,上海楼市给了购房者足够的惊喜。从市场稳健的发展到区域板块的成熟,从产品价值的深挖到综合服务的提升,让我们拥有了更多物超所值的购房选择。

惊喜1 还是那个绿城

多少有一些庆幸,绿城还是那个绿城。

2010年4月的一道限购令,对于坚持走高端路线的绿城,无疑影响深远。然而市场是公正的裁决者,绿城没有消失,反而逐渐强大。调控对坚守品质主义的绿城来说,

不过是天降大任前的坎坷。上半年绿城在上海有两个高端项目,绿城玉兰花园·御园和绿城玫瑰园。根据中国指数研究院统计显示,其中绿城玉兰花园·御园上半年累计销售104套,累计销售额接近10亿,远高于第二名,位居

唐镇板块第一。另外绿城玫瑰园累计销售18套,销售金额接近11.7亿。市场给绿城的坚持回报了一个温暖的答案。我们仍然相信,绿城的执着、情怀和理想,将会让它走在传奇的路上扬帆远航。

“我们将对原有销售模式进行革命性的变化。从被动接待,等待客户上门为主的原有模式转向以主动寻找、发现、实现(客户)的经纪人模式,因为我们产品本身的说服力、影响力,样板房、样板区有足够的吸引力。”

——绿城 宋卫平

惊喜2 金地“自在”新生活

这是一个高焦虑感的社会。金地敏锐地发现了这一点,2013年,金地为上海贡献了一座百万大盘,同时也给了上海一个自在的理由。

所谓自在,就是“行无碍、心无忧”。据金地自在城的主要负责人,金

华东区域华东区域公司总经理助理陈喆介绍,金地依赖20年房地产开发经验积累的大量数据,对住在房子里面的人生活状态进行研究。研究出居住者在每个时间点、每个地点会

产生什么样的需求,并融入到项目建设中。因此,金地自在城倡导这样一种生活,住在里面的人会发现不管什么时候,你需要什么,都可以在你周围500米范围内找到。

“金地自在城除了有便捷的轨道交通,还为未来的业主打造了全配套的生活服务。包括系统的商业、教育、医疗、休闲配套等。”

——金地陈必安

惊喜3 世茂让世界惊呆了

世茂在佘山脚下造了一个梦想之城。

世茂集团副总裁、营销公司总经理蔡雪梅接受采访时告诉笔者,世茂纳米魔幻城的初衷来源于反思。世茂因为反思城市化进程中开发者对城市的无限度开发,才有了纳米魔幻城和深坑酒店的问世。

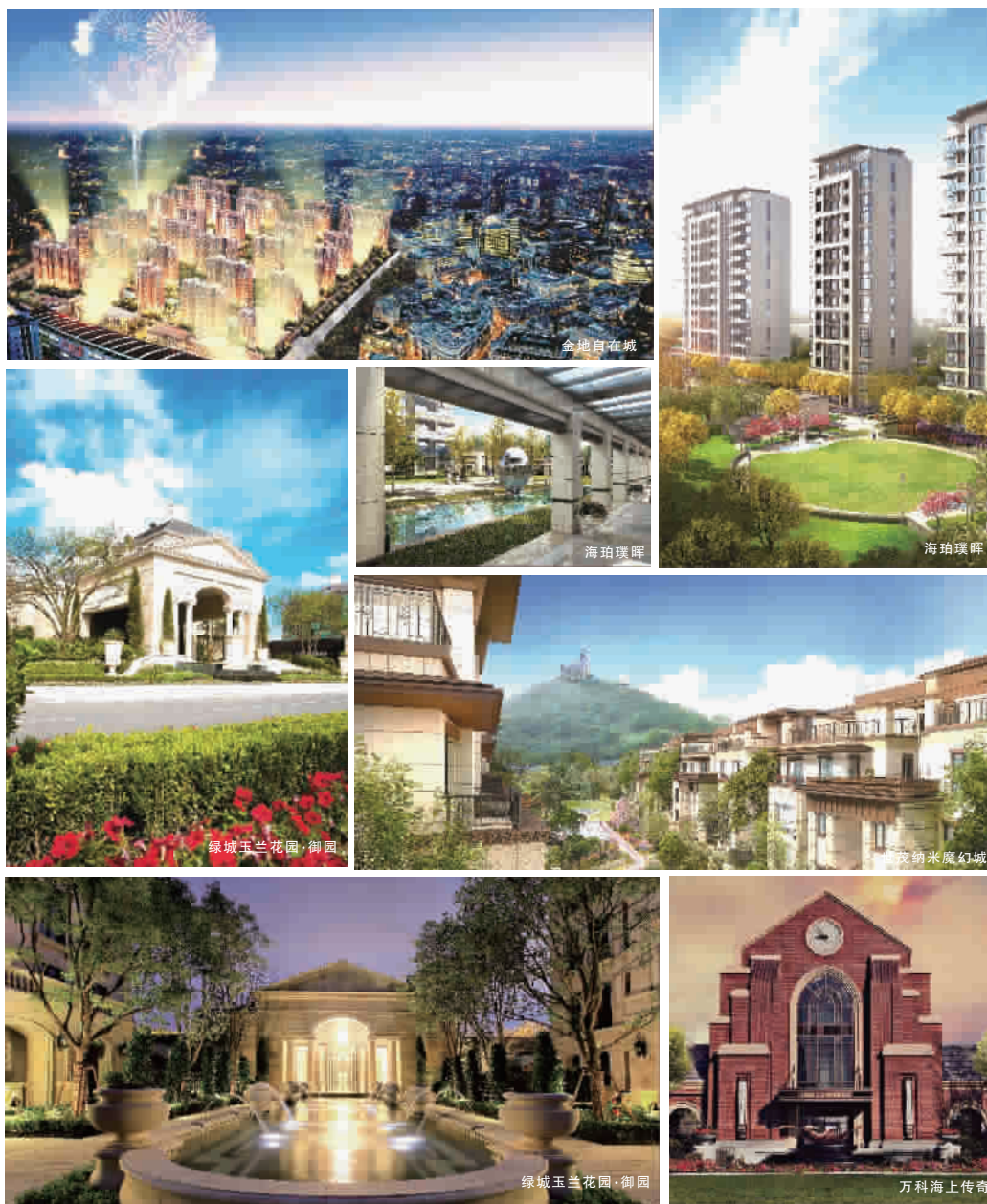
世茂用了整整7年的时间,研究如何利用这片土地,以及规避其中潜在风险,先是打下2400根桩,就耗了2年。除此之外,还要解决如何抗震、水电系统的利用、危机逃生系统等一系列难题。世茂不计成本的投入,是为了“抚平城市的伤疤。如果不加以改造,这个

巨大的深坑会变成个垃圾场,这对于佘山旅游度假区而言,将会是个致命的打击。”

今年3月,世茂深坑酒店入选美国国家地理频道《伟大工程巡礼》。该项目建成后,将成为佘山板块的一个标志性建筑。

“未来世茂最大的特点就是变。因为市场、政策、经济、客户需求都在变,世茂怎么可能不变?”

——世茂许世坛



惊喜4 绿地“轻豪宅”生活

“豪宅回归生活本质”是绿地海珀系列产品一直秉持的风格。上半年,以“轻豪宅”的定义的海珀璞晖,成为了楼市中的一匹黑马。

该项目“开盘现金8亿”、“当

天去化八成”、“购房需摇号”等关键词使海珀璞晖成为了新江湾板块最热门的项目。

新江湾板块规划优美,定位高端,在新江湾豪宅打天下的局面中,海珀璞晖另辟蹊径,以100平

方米精装三房产品,首付仅需150万元的标准,在总价和置业压力下都给新江湾爱好者节省了不少成本。对于希望置业新江湾板块而资本不够充裕的中产们,海珀璞晖几乎是不错的选择。

“目前,我们比较看好今年下半年的房地产市场,对完成下半年的销售任务非常有信心,公司今年房地产板块业务的销售目标在1500亿元以上。”

——绿地张玉良

惊喜5 追梦20年的万科传奇

进入上海20余年,万科不断在为人居住发展贡献惊喜。万科海上传奇上半年独领了太多风骚,开盘即售罄和再次开盘当天售罄的热销,成就了上海楼市少见的卖方

市场。项目扎根于浦东北蔡的优势板块,紧靠中环线的优势地理位置,加上精准和定位和口碑营销的品质,为万科海上传奇奠定了热销的基础。

万科海上传奇目前已无房源在售,预计最近的一次推盘将在10月份。似乎,不是海上传奇在等客户,是购房者在等海上传奇。

“万科首先是要做好产品,而一个好的产品势必需要开发商读懂市场和客户,对目标人群有一个准确的预判,同时做到与时俱进,根据市场变化做出调整。”

——万科郁亮

惊喜6 “上海合伙人”集群式开发

在上海楼市的发展多元化趋势渐强的市场环境下,区域开发的特点呈现出新的特征。以浦东唐镇板块为例,“上海合伙人”的好生意正越来越热闹。

当绿城的玉兰花园在上海楼市中声名鹊起的时候,唐镇板块的

高端物业聚集效应也迅速形成。

短短几年时间,唐镇板块也迅速已汇聚融创绿城、仁恒、葛洲坝、九龙仓、浦发置业等实力雄厚的房地产企业,集群式的开发加速了唐镇区域的板块成熟度。如今,唐镇区域的地块价值已经持

续上扬,一个以“上东国宾区”为概念的高端住宅区正形成聚力之势。有业内人士预计,该区域的高端住宅定位将在三年内成型。

与唐镇相同的是,前滩、大虹桥也在逐渐走入“上海合伙人”的开发模式中。

“现在的房地产江湖不需要硬仗。需要的是坚持、适应、调整。坚持产品品位和品质无论多么不合算;适应现有和将有的政策无论多么不合理;调整节奏和价格让自己活着无论赚钱还是赔钱。”

——融创孙宏斌



买家需要更多惊喜 谁能交出满意答卷

需求 | 养生别墅

【答题人】 保亿风景水岸项目副总 张莉

“生态”、“高端”、“休闲”等已然成为崇明东滩的板块标签,这片被称为上海最后一片无污染的净土,优质的生态资源构筑起板块稀缺的居住价值。作为上海最宜居的养生度假之地,崇明东滩拥有得天独厚的生态资源,优质的水源、富含氧离子的空气、高端的生活休闲配套以及越来越便捷的交通,使得这里成为生态岛居的不二之选。保亿风景水岸位居于此,正是依托区域优质的生态资源环境,主打高品质“养生主题”别墅,力争成为高端养生岛居别墅的代言者。

目前,保亿风景水岸即将推出二期升级之作,主推双拼别墅并结合部分联排别墅产品,品质及细节上皆有所提升。同时,为满足高端客群休闲度假生活需求,项目还打造了高级养生会

馆,并邀请知名专家不定期举办活动,以全方位的服务匹配高端度假休闲生活。此外,板块内聚集游艇码头、高尔夫、马球馆等高端配套资源,已然成为沪上极具特色的度假休闲圣地,未来随着区域价值的不断提升,项目或成知名养生岛居别墅。

需求 | 小户型 LOFT

【答题人】 中宇置业集团有限公司副总经理 李丕楠

今年上半年,“国五条”出台、“钱荒”发生,说明房地产行业调控进一步加强,总体客观经济不理想,多种因素的影响导致楼市呈现出整体迷茫的状态。

从我们自身来说,今年上半年中宇国际中心项目一期中宇国际公寓项目业绩非常出色,

提前3个月完成目标,实现全部清盘。这个项目在户型上有很大的优势,户型以40到100平方米的小户型或LOFT为主,总价相对较低,更容易被市场接受。在下半年,我们有两个项目中宇国际大厦和中宇新天地已经动工,其中中宇新天地作为安亭板块唯一一块大型商住用地,将于2014年年初入市,未来潜力值得期待。

需求 | 湖居生活

【答题人】 富力集团销售策划部总经理 余志炜

富力湾四季半岛将会在下半年向市场推出联排、叠拼、大平层产品,丰富了产品线的同时,相信很快就会再次聚焦中城购房者的关注,掀起淀山湖板块成交的又一次高潮。富力湾外依淀山湖、内拥度假城,总占地

面积约100万平方米。项目周边的生活、休闲配套一应俱全;5800平方米星级会所、富力湾游艇会、富力湾开心农场、湖滨大道、室内外双泳池、网球场等应有尽有,业主不必远行即可轻松享受精彩的度假生活。富力湾的洋房产品四季半岛一经推出,便迅速成为淀山湖板块销冠,这与富力地产的品牌号召力、四季半岛的精装品质有着密不可分的关系。此外,四季半岛目前推出的房源面积在54-180平方米,最低价只要48万元,并且不限购可贷款,这也恰好符合了不少中城购房者的需求,成为销冠,正是实至名归。

需求 | 国际化豪宅

【答题人】 三湘股份有限公司副总经理 张涛

三湘七星府邸项目临近湿地公园、沿清环流河、靠近五角场CBD,临近90万平方米知识

商务中心。占地约22700平方米,容积率仅1.0,5席沿河独栋,14席合墅双拼,可享低密度纯粹生活。整个别墅采用厚板结构结合异形框架结构,首开新江湾城可自由分割户型先河,独栋全套房设计,客厅挑高约7米;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。独栋,四面花园,私密性较高;双拼,三面花园,270°阳光流转。采用先规划后建设的理念,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、合墅双拼。

需求 | 送面积

【答题人】 信达银泰房地产营销总监 张伟

信达·郡庭作为美兰湖板块内较为稀缺的以四层电梯叠墅为主的低密度社区,在户型上

也有很多突出的优势。整体住区由公寓、叠墅、平墅组成的经典英伦社区,其中,信达·郡庭约233平方米的压轴观湖平墅,独创360度景观电梯平墅拥有“双首层”设计,并附赠与一层相同面积的地下室,二楼三楼各附赠约100平方米的地下储藏室,四楼附赠约110平方米的阁楼及南北朝向露台,以超大的舒适空间打造豪宅人居蓝本,所有别墅房源均赠送地下车位一个。

这个项目自开盘以来销售业绩一直处于稳定的增长,尤其今年上半年更是明显,购房者多以二次置业改善性需求为主,目前项目已去化近80%。现今美兰湖板块早已为大众所接受,7号线的贯通更是吸引了大量购房者置业美兰湖,我们的项目离地铁5分钟,出门即见湖景,对面就是大卖场且社区、户型的整体舒适度都很高,无论从哪方面来说都颇具优势。