

2013 上海独栋别墅调查报告:

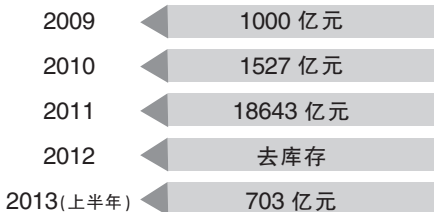
- 2013,房企井喷式拿地,一线城市,土地究竟该多贵?
- 避开置业陷阱,置业稳健发展的捷径在哪里?
- 楼市持续阳线,城市独栋却受冷遇,究竟是谁的错?
- 楼市推荐:1000 万买城市独栋,确有其事?

被低估的城市独栋



解码上海土地价值

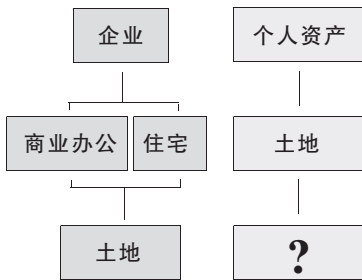
一线城市,土地称王。建住宅,造商业,成了城市向前发展的必然选择。土地红利也随之而来。有些人被动获利,另一些人则通过主动“购买”来拥有土地。



09-11 年土地出让总额提升 15 倍

2013 上海土地市场上半年吸金 703.78 亿元,同比去年大涨 373%。之后,又诞生 217 亿徐汇中心地块等轰动全国的地块。2012 年房企的主要精力集中在去库存,除此之外,上海土地出让市场年出让总金额逐年上升。

企业拿地,个人拿什么?



2013 年,上海捷报频传,大虹桥商务区建设进度加快;自贸区正式挂牌;沿江经济同步发展……显然,当下的发展已不仅只有 1 至 2 个重心,而是多点开花,进入发展的加速期。上海更有望超越香港成为世界经济新中心。

在此背景下,央企、国企、港企都不惜重金拿地,开发写字楼,开发大型综合体,开发住宅等等。总之率先“抢地”是企业的共识。

企业拿地,个人拿什么?

不难发现,中国投资人更愿意置业房产,一方面,国内投资渠道较少,房产相对于其他产品更亲民,无需过多专业知识。另一方面,人人都想抓住“土地红利”,享受上海土地带来的资产价值。但在业内看来,不是所有的房子都能拥有土地。

品鉴热线

021-57699888

上海买房呼叫中心 4006358880 转 576

数据来源:搜房网、网上房地产网、克尔瑞等

销售证号:松江房管(2011)预字 0222 号 本广告仅供参考,广告中具体确定的内容可作为购房合同附件。

城市独栋:房地产市场最大的奶酪

2013 年的楼市是名副其实的春天,从开年刚需们的集中发力,到改善型买家进场,再到十一房展会。公寓、大平层、联排别墅几乎开一个热销一个,但唯独缺少了城市独栋的身影,但这恰恰是楼市最大的奶酪。

◎“数读”城市独栋

2000 套

2010 年-2012 年,上海城市独栋的供应量仅 2000 套,是大平层供应量的 1/30,是联排别墅的 1/600。

住宅物业类型	上海 2010-2012 年供应量
大平层	60000 套以上
上海联排	120000 套以上
上海独栋	2000 套

零(稀缺)

独栋土地,不再批复,极度稀缺,库存逐渐趋近于零,是能够表现出土地价值的建筑形式。

8000 万-1 亿元

调查显示,大多数城市独栋的出售价格为人民币 8000 万-1 亿元。

城市	代表区域	独栋别墅
香港	大罗湖	1 亿元
东京	东京都 23 区	8000 万元
上海	西郊板块	1000-3000 万



数据显示:无论香港,东京或是全球各国,城市独栋别墅的价格总处在金字塔尖。但反观上海城市独栋的价格却迟迟没能脱颖而出。这两年更被大平层抢去风头,不少独栋价格更低于周边大平层、联排产品。

业内专家认为,造成这样的情况主要是国内别墅买家还不够成熟容易跟风。的确近两年市中心大平层的发展力强劲,但其也是有土地价值所引导。如果因此追涨大平层,可能不是更好的选择。

1000 万的城市独栋,确有其事!

1000 万城市独栋——长泰西郊别墅可能是上海城市独栋最后的洼地。相同区域普通公寓的楼板价近 13000 元/㎡,距离市中心更远的联排别墅、大平层的总价达 1200 万元。相比之下,长泰西郊别墅的性价比极高,项目遭抢空只是时间问题。



区域/类型	独栋别墅	联排别墅	平墅	距市中心距离
佘山板块	1 亿元左右	1500 万	-	61 公里
赵巷板块	-	1200 万	1000 万	53 公里
新江湾板块	-	2000 万	800 万	20 公里
西郊板块	800 万-3000 万	700-1000 万	1000 万	26 公里

徐家汇+大虹桥+独栋应该是天价?!

对于上海而言,徐家汇一直是城市上流圈层的重要栖息地,衡山路上的老洋房久负盛名。随着时代的变迁,徐汇更走在城市发展的风口浪尖。在众多国人心中,徐汇早已成为上海乃至全国标志性区域,其地段的高品质、高品位深入人心。

目前,全球目光聚集“大虹桥”,众多区域发展规划及城市利好都已经落地,经济产业、交通升级等全面助力“大虹桥”强势崛起。未来,大虹桥将成为上海西部聚焦点,它将是继上海中心城区、上海浦东之后的又一个经济聚焦点。

同时,区域价值目前已经处于迅速增长之中,未来随着区域精英人口的大量导入,区域的高端人居必然将集中释放,发展潜力难以想象。

楼市推荐

长泰西郊别墅是近年来上海极罕见的纯独栋社区,600 亩体量更在独栋市场中数一数二,房源能够附赠 170 多平方米的地下室空间,采用抬地式造基、下沉式庭院和采光井双重采光通风,将人们印象中大都阴暗、潮湿的地下室完全变为可居住的阳光首层。另外,社区三面环湖,三条原生河道围合社区。小区内更打造了一个近 20000㎡的超大内湖,且所有的湖水均为“活水”,丰富环境层次的同时,也让生活更具互动性。