

# 看见 “样本”的力量

2013年,上海楼市“风调雨顺”。成交量重回千万、“千亿”房企扩容、成交均价领涨、土地市场诞生“地王年”……如果说“开启上海楼市新黄金十年”在年初仅仅是一句口号的话,那么现在,一个楼市黄金期的起点已经真切地展现在我们的面前。

2013年以“国五条”开启,以“沪七条”收尾,对“中国梦”的实践则贯穿始终。两次调控,挤掉了市场中的“水份”,也使开发商更加脚踏实地,看清了自己未来发展的路线。社会责任、区域标杆、人文道义和绿色环保等词语不再镜花水月,而是真正成为了开发

商的践行准则。

在这一年里,有人高举刚需大旗,只为打造“老百姓买得起的好房子”;有人布局远郊,以区域的发展为己任;也有人紧盯品质,将对产品的要求提高到“人文高度”;还有人涉足“绿色”住宅,描绘低碳环保的地产未来。

责任、发展、人文、绿色,这四类样本楼盘成为了楼市先锋,为上海地产“中国梦”的实践树立起了一个个标杆与榜样。在他们的带动之下,“上海制造”的金字招牌又一次被擦亮,百花齐放的上海楼市也在今年找回了过去十年里的繁华与荣耀。

年末,回首,看见“样本”的力量。

## 房企践行社会“责任”

据统计,上海房价已连续6个月领涨全国,涨幅达到21.9%。

即便房价如此飞涨,也无法阻止“刚需”的购房热情。2013年,上海楼市中刚需楼盘的主力地位仍然不可动摇。今年成交前十的项目中刚需楼盘达到了7个,比去年提高近一倍。

刚需,已经成了楼市里最“无奈”的主角。

从行业的角度来看,刚需是撑起上海楼市的主力,是房地产市场的“脊梁”。但在刚需置业者眼里,高房价之下的“义无反顾”,却只是为了圆一个心中的“置业梦”而已,个中滋味实属无奈。

值得庆幸的是,房企并没有对此“视而不见”。“造大多数人买得起的房子”成了诸多房企在2013年的自身定位。宝华北岸郡庭、爱久家园等项目都通过降低售价成功的赢得了市场关注。

除价格外,刚需项目在产品设计上也更接近客群的需求。在户型方面,以万科梦想派为代表,注重“空间的实用性”的刚需楼盘通过增面积使产品更具“成长性”;在社区景观方面,农房西郊半岛通过对园林景观的精致设计对产品打上了“品质刚需”的烙印;在生活配套方面,金地自在城自建的大型商业配套为产品平添了诸多“亮点”。

“上海房地产好日子过的太久,是开发商回馈社会的时候了。”协信地产集团CEO刘爱明的一席话,说出了行业的心声。

## 标杆助力区域“发展”

2013年,上海楼市成交量重回千万水平。在楼市整体回暖的背景下,外围区域的表现格外引人注目。嘉定、浦东、松江板块的成交均价都在今年突破了2万元/平方米,其中不少板块的涨幅都超过了20%。

外围板块成交热、单价涨的背后,离不开优质楼盘的带动。

以惠南宣桥板块为例,区域内艺泰一品花园率先站上“2万元”的均价,但仍在开盘当天“日光”。与周边1.6万左右单价的项目相比,艺泰一品花园的“有价有市”推高了对于该区域价格的预期,带领惠南房价迈入“2”字头。

此外,宝龙入驻华新,招商抢占徐泾,绿地“拥揽”昆山花桥……品牌房企在带动区域房价的同时,也使得外围板块的成熟度与宜居度都取得了长足的进步。

以青浦华新的虹桥宝龙城为例,项目自建了约10万平方米商业中心,包括世界顶级酒店、国际影城、特色餐饮、娱乐休闲馆等业态,使华新区域的配套大幅“升级”。

“区位”是房地产开发的第一要素。但是眼下,上海核心区域的可用土地却屈指可数,随着今年品牌房企的陆续入驻,“标杆”楼盘的带动作用将会在今后强势推动周边板块的发展。这些曾经的“乡下”,或许将成为新的人居“高地”。

## “人文”筑起价值巅峰

调控大浪淘沙,去“投机化”的同时,也淘尽了开发商的浮躁。在更加注重品质的中高端项目背后,是开发商“将住宅打造至人文高度”的严苛标准。

2013年初,调控新政出台,中高端置业者的选择变得更为谨慎。从过去单纯的“买一套房”到现在希望住宅能够承载未来生活、提供优良的生活方式,上海楼市的主流置业观念正在升级。升级住房的品质成为了上海楼市在2013年的主旋律。面对住房升级,改善性购房者追求的是不可复制的珍稀地段以及精益求精的产品品质。

对于开发商来说,这是最纠结的一年。

一方面,后调控时代,更多的开发商转战刚需市场,坚守者在低去化面前步履维艰;另一方面,加大普通住宅的供应意味着此消彼长下,“豪宅”稀缺性显现,又为中高端产品的开发提供了新的机遇。

于是在这一年里,以绿城玫瑰园、建发瓊墅等项目为代表的中高端楼盘以一种不计成本的方式打磨着品质。得天独厚的一线江景、做到极致的精装标准、甚至建筑的石材、外立面的涂装,无不体现着开发商对于产品品质孜孜不倦的追求。

于是,中高端市场焕发出了前所未有的活力,今年前11个月,上海单价在5万元以上的高端别墅成交量达到300套,创近三年的最高值。

## “绿色”住宅大步前行

早在十年前,便有开发商涉足“绿色”住宅,但在缺乏政策支持、市场关注度较低的情况下,探索的过程尤为困难。大规模的前期投入和资金的消耗,使国内第一批“绿色”住宅均价高出普通楼盘一倍以上。高昂的建筑成本,让绿色住宅与“豪宅”“贵族房”“高房价”画上了等号。

今年,城市规划率先突破,为“绿色”住宅的发展铺平了道路。

据了解,“十二五”期间,上海新建“绿色建筑”的面积将不少于1000万平方米,并将在六大重点区域率先执行“绿色建筑”标准。在此背景之下,地产开发商们纷纷投身绿色复合地产开发。

其中,朗诗成立技术研发部,专注于研发绿色建筑的专业能力,并打造了全新的产品系;三湘森林海尚沿袭了三湘历年来的科技专利,并以绿色二星标准打造住宅项目。

此外,一些甚少涉及“绿色”住宅的开发商也在今年刮起一阵“绿色风潮”。

2013年10月,恒大地产首次对外提出打造绿色住宅建筑概念。绿地集团也于11月底打造了首个“百年住宅”试点项目绿地威廉公馆。

目前,上海的“绿色”地产已蓄势待发。随着涉及这一领域的开发商在2013年迸发,曾经高不可攀的“绿色”住宅开始在“平民化”的路线上大踏步前进。