

# “孤岛效应”刺激改善需求 城市别墅成终极置业首选

□地产评论员:蔡琦雯



目前,全国已有30多个城市取消或调整限购政策,虽然上海尚未在松绑限购之列,但周边城市有限放松的迹象,整个市场氛围将会好转起来,对于上海也有一定的刺激作用,下半年的交易量或将有所上升。值得注意的是,上海高端住宅的回暖速度有望赶超整体楼市,据上海中原研究咨询数据监测显示:单价10万元以上的项目,今年最低的时候,成交占比仅0.23%,7月至今成交占比已达0.66%。高端住宅成交占比有不断上升的趋势。届时,代表着人居最高形态的城市别墅,无疑将是社会财富精英追捧的“香饽饽”。

## 城市别墅减产 越稀缺越受青睐

上海乘星行行销服务机构总经理李骁分析称,地段仍然是置业者选择项目的关键点,越靠近市中心的区域越能体现产品的地段价值,毕竟此类板块无论在生活配套还是交通便利方面都更加成熟。其次就是产品类别,别墅产品首当其冲最具价值优势,尤其在目前市中心板块内的豪宅市场基本以大平层为主的大环境下,别墅产品的稀

缺价值将更加明显。

要兼具“城市”与“别墅”两种特性,纵观整个上海楼市,可谓凤毛麟角。目前,内环市中心开发趋于饱和,即便是普通住宅也已面临供不应求的局面;中环作为内环住宅需求的首要补充,如大虹桥、滨江等目前发展的热点区域板块,在售且能购买的城市别墅,更是屈指可数。类似位于大虹桥板块长风生态商务区的中海紫御世家那样,由国内一线房地产企业倾力打造的高端品牌别墅产

品,更是极为难得。

## 看发展 板块定位决定价值前景

随着虹桥商务区规划建设的日益推进,上海经济正在逐步加快西进的步伐,而西部区域的城市建设与开发演进,也正在步入新的阶段。长风生态商务区是上海市首批重点推进的九大现代服务业集聚区之一,尤其是在近年来国家级开发区——虹桥商务区开发建设的推动下,长风板块正在迎来新的发展机遇。具体而言,长风生态商务区位于大虹桥巨大辐射圈层中的首波圈层,面临着崭新的发展机会。资料显示,大虹桥辐射区域可分为东、西、南、北、中等五大片区。而东虹桥片区,是唯一具有中心城区和大虹桥辐射圈层双重概念的片区,也是唯一定位为商务提升区的片区。长风组团,作为东虹桥片区的核心区域,无疑将成为整个片区发展的桥头堡。

按照相关规划,到“十二五”期末,长风生态商务区,将被打造成“生产、生态、生活”三位一体的生态区域,建成以跨国采购中心基地和跨国采购大会为引领的商贸和会展服务业板块,以米高梅娱乐中心为引领的商业娱乐和文化创意板块,以“长风金融港”为

平台、股权投资企业为引领的商贸金融服务板块。

## 珍藏型城市别墅 一旦错过后会无期

“紫御世家可以满足我所有的挑剔与苛刻。”一位已购客户如此表示,除了稀缺性地段,周边交通便捷也是他人手中中海紫御世家的重要因素之一。“因为工作性质的关系,往返各城市出差的机会较多,对我来说时间就是金钱,从这边出发,不管是火车站、飞机场还是市中心约生意伙伴吃饭唱歌,半小时之内准能达到。加上在建的北横通道,以后交通更方便,每年来回老家浙江无论是坐高铁还是自驾都轻轻松松,项目周边还有国盛时尚绿色购物中心、近

铁城市广场、118广场、新发展万豪酒店、上海市儿童医院、普陀区妇幼保健院、华师大四附中等配套,可以说这些都深得我心。”这位客户补充道。

对此,有业内专家表示,高端别墅市场表现更多侧重于供应层面,尤其是区域稀缺性更会影响客户购买心态,城市中心兼具高品质的城市型别墅仍能吸引高端客户的眼球。

中海紫御世家,既满足了高端人群对“第一居所”位于市中心的要求,即在市中心,又能享受别墅的生活。这是大部分人最向往的一种状态,这也是现代人的一种“贵族”精神。既要融入城市生活,又要保持精神的独立。珍藏如此城市别墅,现在正是时机,一旦错过,后会无期。



恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333

# 首届威尼斯

# 中秋海上焰火狂欢节

## 9月6日 邀您共赏

总价240万亲海私宅 附送70万品牌豪装(含花园)  
 总价26万海景公寓 还附送7万精装

系列活动1

**老带新**  
赢马尔代夫  
梦幻之旅

系列活动2

**淘房节**  
奢美海景房  
九月天天淘

系列活动3

与**哆啦A梦**  
游中国

系列活动4

**载歌载舞**  
共度中秋佳节

乘车点	去程	回程
人民广场上海博物馆停车场(地铁1号线1号口) ↔ 恒大海上威尼斯		
弘基伟南广场停车场(近漕汇广场) ↔ 恒大海上威尼斯	10:00	15:30
洲海路欧尚超市(地铁6号线洲海路站) ↔ 恒大海上威尼斯		
上海科技馆西侧世纪广场(地铁2号线7、8号口) ↔ 恒大海上威尼斯	周一至周五(9:00/11:00) 周末(9:00/10:00/11:00)	15:30 16:00(仅周末) 17:30
江湾体育城东门(国和路和政泰路交汇处) ↔ 恒大海上威尼斯		
恒大海上威尼斯酒店门口 → 上海(9月6日中秋晚会专用车)	20:30	/

预约 021-59650666  
 热线 400 828 6333  
 项目网址: [www.hdhswns.com](http://www.hdhswns.com)

上海外展点: 南京西路1375号,上海展览中心6号门西侧50米