

星相

楼市明星十年磨剑 价值决胜局

用价值说话的地产行业,指引未来楼市前进方向

地产评论员 皋静枝 王嘉辰

“七大价值体系”成评选关键

“溪云初起日沉阁,山雨欲来风满楼”——2011年下半年程似乎便是如此:房企的资金链问题成各方关注焦点;降价风潮引起部分购房者打砸售楼处;库存房总量又创下历史新高,各大房企加入“降价混战”;土地市场地王不再,底价成交或流拍;CPI指数仍旧处于高水准……

如何在混沌的楼市中,找到最终的价值,似乎已经成为当下市场最关心的问题。而《新民楼市》第六届十大明星楼盘的评选活动就是在这样的背景下,多方衡量、考察,通过楼盘样本的比较、比对,并结合本市各大小楼盘项目的销售情况,同时也向部分购房者和开发商征求意见,最终确立了此次评选活动的“价值考核标准”,一共包括七个方面——土地价值、规划价值、建筑价值、景观价值、社区价值、圈层价值、投资价值。

首先,买房是一件与时俱进的事情,从前买一套房子,只要能解决家庭的居住问题便是最高要求。但现在,有着安定富足生活的老百姓开始重新审视买房居住这件事——“诗意的栖居”成为新的标准。“如何住得舒适、住得高水准”开始渐成趋势,于是建筑外立面、社区景观、社区生活氛围等方面也成为当下购房者集中探讨的新话题。

此外,国内市场一直存在投资途径狭窄的情况,而“买房”则自然成为实现财富快速增长的新渠道,而显然保值增值的房屋有着更高的价值和更大的市场。于是以前并不注重的土地价值、地块规划等也成为购房者考量的重要因素。

最后,自从有余山别墅群落开始,便似乎推动着建筑朝着令一个方向向前发展——所谓豪宅,不单只是关于居住的学问,因为在更深层次上,它们满足了部分圈层人士在内心寻求的一种归属感——“房屋=财富+地位”。十大明星楼盘评选活动已经成功举办五届,《新民楼市》也获得了广大上海市民的交口称赞和肯定,已经渐成上海楼市变化发展的重要体现窗口。此次评选,凭借着以往积累起来的丰富经验和群众基础,并结合全面考量制定出的“七大价值体系”评判标准,在2011年的年末之际,选出本年度的楼盘十大佳作,为购房者和开发商梳理出一条清晰的楼市脉络。

千淘万漉虽辛苦,吹尽黄沙始得金。

之所以被选为本年度的十大明星楼盘,自然是因其有着令人惊艳的“星相”。而在十大明星楼盘评选活动伊始,就有一些热心读者曾致电《新民楼市》,询问入选榜单的楼盘究竟因何而能脱颖而出?

因此,就在评选结果落地后的第二天,《新民楼市》派出“专员”实地探访,转战各大楼盘或是施工工地现场,捕捉明星楼盘的“一颦一笑”,用照片的形式记录下十大明星楼盘的风采。而从实地拍摄的照片中,并不难看出,能入选十大明星楼盘的项目果然有着能够获得购房者认可的理由,总结起来,“十位获选明星”因其自身的“七大价值”——土地价值、规划价值、建筑价值、景观价值、社区价值、圈层价值、投资价值,而成为本年度当之无愧的“楼盘模范”。

所谓明星楼盘,还有一个作用——指明市场成功的价值所在,《新民楼市》也希望,通过楼盘本身“价值特点”的展示,能够给处于楼市迷局中的各位指点一下迷津——楼市或许而变化万千,但不离其中的却有“价值”二字。



新城碧翠

外立面新颖独特

新城碧翠建筑的外立面呈浅黄色,一问才知,项目外立面采用的一种叫作卡拉麦里金的石材,是从新疆空运而来。从工作人员处了解,新城碧翠是为新城公司最高级别“尊享系”一号作品,因此在打造外立面上,开发商选择了最好的原材料。珍贵石材营造出的浪漫法式风情在如今令人眼花缭乱的各



浦江华侨城

自带大型商业综合体

还未入浦江华侨城叠加别墅社区,就能听见周围传来的涓涓细水声。而笔者发现,整个项目得益于浦江镇内四条天然河道,形成以威尼斯水岸为开发核心打造的五十万方的综合体。凭借社区内的天然河道、以及大型商业综合体,能被选为十大明星楼盘之一实在情理之中。

长泰东郊御园

高性价比别墅潜力仍在增长

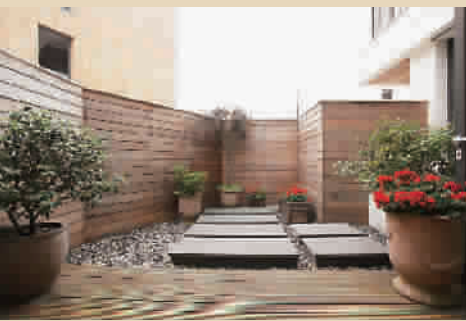
长泰东郊御园的高性价比一直受到市场的热捧。大大烟囱、文化砖、铁艺、厚重典雅的立面……笔者在现场看到新海派别墅的极致气质。



祥腾城市广场

轨交、规划助力价值增长

从轨交十一号线南翔站一出来,就能感受到轨交力量——聚集人气。而项目处于规划中的南翔CBD中心板块,未来投资价值不言而喻。



明园·涵翠苑

前瞻性的建筑设计

还在建设中的明园·涵翠苑已经能看出些未来的样子了。呈“凸”字形的建筑形态,远远望去就十分抢眼。据介绍,这是“点式”结构设计,将楼宇的中心层镂空,并设计电梯,将所有的房源“散落”在电梯周围,这样的设计提升了楼宇的抗震系数。明园·涵翠苑的建筑价值颇具前瞻性,也体现了人性化的关怀。



大宁瑞仕花园

实用与奢华兼具

大宁瑞仕花园的样板房中有一台大金VRV一体机,这是开发商为打造样板房特定制定的。此外,FSB的机械锁、德国巴斯曼整体淋浴设备、德国汉斯龙头、德国柏丽的厨具皆是世界级名牌。高贵而实用是大宁瑞仕花园的最大特色,在如今讲究奢装的风气中,实用性逐渐被淡化。因此,大宁瑞仕花园当仁不让成为十大明星楼盘之一。



中建大公馆

新江湾的纯别墅社区

笔者从远处望见中建大公馆,便觉的整体气势十足——纯别墅社区有着不常见的尊贵气质。售楼处,十几位购房者围坐在沙盘旁评头论足,场面颇为热闹。看来,中建大公馆能跑赢市场,“新江湾唯一纯别墅社区”就是它的制胜法宝。

金地艺境

社区功能十全

望着金地艺境社区外侧的沿街商铺,发现引资工作已逐渐展开——咖啡吧、水吧的餐桌已摆放在了店外。而据了解,这也是由开发商金地集团斥资特意引进的。另外,小区内计划引进的菜场、幼儿园、篮球场、游乐园也将极大地满足业主的生活需求。

美兰湖中华园铂境

“亲水性”为生活锦上添花

在美兰湖中华园铂境,笔者看见小区业主已开始两条水系旁或嬉戏,或沿岸落座赏景。在小区内从容地逛完一圈,发现绝大部分的房子临水而建,如此强调“亲水性”的设计,在上海楼市实为少见。



现场纪实