

城市别墅，不得不提飘鹰锦和花园

380 万元收藏南北高架旁城市别墅

地产评论员 李志华



最近,位于宝山蕴川路上的飘鹰锦和花园(三期)别墅产品正式在媒体亮相后反响强烈,当晚就有众多客户致电询问并预约看房,高性价比、低总价成为项目最大的亮点。据悉,项目紧邻南北高架、1号线,周边配套齐全,而置业价格仅需20000元/平方米起。

公寓价买准现房城市别墅

据了解,飘鹰锦和花园交通极为便捷,南北高架、1号线就在社区门口。南北高架无缝连接内中环及延安路高架,16公里对接上海市中心人民广场。与此同时1号线直达徐家汇、大宁等城市5大商圈,生活极为方便。项目周边配套同样琳琅满目,卖场、医疗、教育等公共设施齐全。

目前,能轻松拥有城市别墅的

产品不多,而飘鹰锦和花园是难得的机会。项目的置业价格与中外环的公寓价格持平,甚至更加优惠。而业主能享受的却是“优质地段”、“完善配套”、“高品质的居家生活”……而这最低仅需要380万,低总价的城市别墅,自然吸引了不少买家长期关注。

最高约225平方米附加

飘鹰锦和花园别墅产品的附加值在同类产品中同样出类拔萃,别墅的主力面积为220平方米,而实际的使用空间却远远高于220平方米,其中最高约225平方米的附加空间,可谓让整个使用面积翻番。大部分户型超值附带双车位、赠送下沉式庭院约24-50平方米,另有约60-97平方米全明南向地下室、20-28平方米大露台、

13平方米阁楼等这些空间都极富层次感,改善型买家可轻松的完成置业一步到位。

值得注意,在这些附赠空间里,不少已经成为绝版,比如下沉式庭院、大露台等都有明确规定,未来或不再能成为赠送空间。由此看来,项目的置业性价比更高,这也是受到买家追捧的重要原因之一。

多项产品优势成年末亮点

2011年年末,尽管楼市调控政策始终从紧,但对于不少有高端居住和改善型需求的买家而言或许是一此机会。飘鹰锦和花园就是这样的一个案例,多项产品优势打动改善型置业者的心扉。

如其全明阳光地下室,因地下室特意采用了堆坡设计,一半的地下空间处在地上,这样地下室自然就拥有了充分的采光,上海较为潮湿的气候也丝毫不会影响业主在地下室共享天伦。

又如项目赠送了露台、花园等,既考虑了别墅的私密性,又将项目的层次感一一刻画,使得家庭氛围极强。其中,南向地下庭院就是一大亮点,可以给业主随时聆听自然的机会。

“九重垂直绿化”、“高迪长凳”、“坡地花海”,50%的超高绿化率、精挑细选的石材堆砌,弧形的墙体、护栏……这些符号在扮靓家园的同时,也为别墅的私密性提供保障。

上海“限墅令”下达以来,别墅的价值逐日攀升,别墅的资源只越来越少,特别是独栋别墅的价值日益走高,因此,身处中环旁的复地中环天地·绿墅湾,其保值和升值潜力显而易见。首次公开的绿墅湾以周边公寓的单价入市,无疑给买家一针强心剂,其性价比毋庸置疑。

从区域性来讲,北中环商务区一直以来都是上海市重点推进的现代化生活型服务业集聚区之一。北中环,作为中环的北翼翅膀,受益于“两个中心”确立以及大虹桥枢纽规划带动,如今随着成熟的商业生活圈:大华商业中心、上大商业中心、真如城市副中心、大宁国际商业广场的迅速崛起,项目凭借地理与交通的双重优势,成为万商云集的烫金之地,与五角场、中环商务区等共同铸就“黄金走廊”。这里即将成为上海全新的CBD载体。

(程威菁)

中国零售物业报告发布

上海购物中心租金位居一线城市榜首

与住宅楼市所面临的市场状况不同,业主、开发商和投资者对中国的零售物业兴趣正在不断增长。为什么零售物业如此备受关注,并成为一种资产类别?一个城市究竟应该有多少个商场?新的发展机遇在何方,而又有哪些风险?对于以上疑问,莱坊近日发布中国零售物业报告,通过对北京、深圳、上海、广州、成都、天津、重庆、哈尔滨、大连、武汉等国内10大主要城市,共计1971家零售物业的数据分析,对园内零售物业市场现状及潜在风险作出解读。

报告指出,2010年,国内个人消费仅占国内生产总值的34%,与国际标准相比偏低,国内的发展模式仍需进行重大调整。同时这一现象也说明了中国的个人消费领域还有很大的发展空间,这也将为零售商和零售物业开发商提供大量的机遇。同时,报告认为,到2025年,预计2/3的人口将居住在城镇。城市

人口的增加也将为今后几十年的个人消费需求增长提供有力支持。

尽管从长期来看,零售增长的机遇颇多,但风险依然存在,也有些地区出现供需失衡。根据莱坊报告所应用的人均零售总面积这一指标,目前,一线城市中深圳最接近过度供应的界限,而二线城市中则是大连最接近。

而与其他一线城市相比,上海的供应仍然不足。主要的购物区都集中在黄浦区内的南京路和淮海路、徐汇区和静安区等中心区域,而像闸北这样的非中心区仍缺乏新的购物中心。而在对于主要购物中心租金的调查中则发现,上海位居一线城市租金榜首,比其他一线城市高出约10%左右。

同时报告也指出,虽然人均零售总面积还不足以完全成为衡量零售物业面积上限的指标,但是它仍是过度发展的一个早期预警指标。

(冯燕)

调控下,众房企谋商业模式创新

“资源整合城市运营”成北大资源发展“新利器”

持续低迷的成交量、触顶回落的房价、消费者观望的态度,让房地产市场犹如“数九严冬”一般寒冷。

面对这种形势,各大房企开始纷纷谋划全新商业模式。对此,方正集团董事长、高级副总裁兼首席财务官、北大资源集团总裁余丽表示:“既能盖房子,更能发展城市;既有调配资源、整合资源的能力,又符合国家新城镇化战略需求;既能实现企业利益,也能实现居民安居乐业的升级型开发商,才是目前转型时期国家需要的开发企业,而这恰恰是北大资源的优势所在。”

背靠北大和方正,北大资源将医疗、教育等与民生息息相关的资源导入社区,通过有效配置稀缺资源,提升土地价值的同时也改善居民生活质量。这便是北

大资源特色和优势所在。

有别于传统开发企业,定位于资源整合型城市运营商的北大资源的优势资源导入,城市运营区域开发,一二三级联动,全产业链收益的优化的商业模式,成就了其核心竞争力,也是其成为新时代行业领先企业的制胜之道。

商业模式革新的好处还在于产业资源的注入使政府获得了稳定的税收和就业,而城市医疗、教育等资源水平的改善,也为解决“就医难”、“上学难”等城市病提供了便捷。最终是一个“三赢”的结果,政府、企业、公众都能从中获益,企业也实现了商业价值与社会价值的统一。

在大调控的背景下,定位“资源整合城市运营商”,实现商业价值与社会价值的统一成为北大资源发展的新方向。

(李兴)

第五届购房者大会摸底买房心态

购房者期待明年房价更低

历经一年多僵持,房企资金链受到考验,跃跃欲试的资金被挡在“限购”门外,而随着大型房企的松口,部分楼盘的率先降价,刚性需求开始实现爆发。2011年楼市在阵痛中渡过,业内专家预测2012年开发商或更艰难,购房者似乎也变得越来越难以打动。

上海楼市是否触底?购房者如何看待房价走势?12月4日,由搜房网举办的第五届购房者大会上,在对到场的近千名购房者进行随机的摸底调查中,大部分购房者表示依然会选择继续观望,并认为2012年房价可能迎来范围更广泛的优惠,或将迎买房春天。

与此同时,在这场沪上最大的购房者集会上,备受瞩目的

2011年第八届网络人气榜结果同步揭晓。第八届网络人气榜历经一个半月,全面呈现了2011年中国房地产最具人气事件、人物、企业、楼盘、和社区。而本届还新增了电子商务平台标杆楼盘榜单,盘点今年在网络上表现出超强购买需求的项目。“房地产电子商务刚刚起步,可能3-5年以后电商在某一类产品当中实现真正的操作。”搜房网上海公司总经理赵彤阳表示。

对于开发商目前所面临的形势,出席大会的某大型房地产企业负责人表示,“楼市已经触底,明年可能会出现一波房企并购潮,行业洗牌已经在酝酿。”另一方面,积攒人脉寻找资金也成为部分开发商的“过冬”秘籍。

(龚玺)

项目链接:

复地中环天地·二期绿墅湾由110幢生态独栋组成,以全新的理念正引领着北中环的纯生态宜居生活,社区内人车分流、两条天然河道环绕,坐拥470米景观湾岸,450-600平方米阔绰空间,配套独立电梯、超大大地下室,让整个项目诠释了不折不扣的城市独栋典范。

复地中环天地领军中环楼市



11月初复地中环天地二期·绿墅湾样板房盛大亮相申城,被誉为北中环商务区的“首席商务生态领地”,项目样板房一经公开便得到诸多买家认可,开放当天已有32套房

源被买家预定。到底是什么激发了客户的购买热情呢?

根据业内人士分析,复地中环天地的稀缺性与高性价比是较多购房者所重的因素。物以稀为贵,自从