



激烈竞争下不“任性” 房企抢占市场“产品为王”

□地产评论员 蔡骏

近年来,上海楼市的产品种类日渐丰富,购房者选择面更广,项目之间的竞争也更激烈,有的推销低碳环保概念、有的推崇户型为王、还有主打国际精装牌……产品研发的方向虽然不尽相同,但精细打磨的态度,已经成为房企立市的关键。



“环保”催热低碳住宅

2015年,“环保”率先成为生活热点,在此契机下,住宅市场大打“低碳牌”,恒温、除霾成了房企手中的“杀手锏”。除了长期致力于绿色住宅的朗诗之外,万科、方兴、绿地等品牌都在其高端产品中加入了“环保”概念。

显然,低碳环保住宅是未来发展的方向。尚滨江负责人表示,环保低碳概念目前已基本覆盖高端市场,未来几年将迅速向刚需类产品扩张,或将成为新建住宅的标配。

高附加值成市场王牌

“每一个消费者在购物时都有‘实惠’心理,买房也不例外。上至千万豪宅下至刚需产品,购房者都希望用最少的钱办最大的事。”某楼盘销售如是说。

当下,房企从设计之初就重点考虑产品的附加值。送露台、送车位、送花园、送卧室……几乎每个楼盘都有自己的特色。还有不少房企在户型设计上大做文章,以万科有山项目为例,项目110平方米打造成上下3层别墅空间,每户还附赠大花园。显然这类产品很“讨巧”,市场的接纳度也比较高。

精装、文化双管齐下

目前,多只地王新品即将问世,今年将很有可能成为豪宅市场竞争“白热化”一年。而除了地段因素之外,能够体现豪宅产品竞争力的还有两张王牌——精装、文化。

当下的市场中,有星河湾的“金碧辉煌”,也有华侨城苏河湾的低调奢华,他们带来的世界级建筑艺术和装饰艺术,都是通过精装修的打造来实现的。

此外,文化概念也正成为豪宅不可或缺的部分。业内认为,豪宅置业或已超越买房范畴,并进化为购房者与建筑文化的交流与契合。

御沁园



□关键词:板块价值跃升
□产品类型:171-257 平方米联排
□项目动态:5 期产品将于 3 月底面市

板块红利兑现年,热销别墅推新品

御沁园所在的周康板块或将在 2015 年迎来利好的迅速兑现。轨交 16 号线已经通车,在解决出行问题的同时也为板块带来了大量的人口,尤其是来自张江的高新技术人才。与此同时,迪士尼和自贸区则是影响力更大的“国家级”利好。在世博会之后,周康板块已成为浦东的“明珠”,而随着迪士尼开业、自贸区扩容等影响,板块的价值则有望站上新的台阶。

事实上,御沁园的产品价值已经被数次“证明”。从去年开始,项目经历了多次热销,此次 5 期入市,相同的场景很有可能将再度上演。



□关键词:明星楼盘压轴之作
□产品类型:叠院和观景公寓
□项目动态:本周末新品推出,目前意向客户登记踊跃

前滩强力辐射,“百万大盘”压轴登场

去年年底,前滩再现利好,目前,区域内的地块楼板价记录已经超过 6 万元/平方米。而作为前滩板块开发的直接受益区域,浦江镇区域内的浦江华侨城最后一期产品成交均价甚至不足 3 万元/平方米,洼地效应凸显。

除规划利好外,浦江华侨城深耕 10 余年的“造城”理念也已初步实现。项目为购房者提供了全方位的生活、休闲、娱乐场所。从 O’ mall 商业中心开业到 4k 影院开放,以及仁济医院、向明

地产资讯 / 新民楼市

新民晚报

中学落子……浦江华侨城正在还原上海的城心生活。

浦江华侨城 8 期产品自去年面市以来便屡次热销,是上海改善型楼盘中的明星之一。项目负责人表示,浦江镇如今已经从一个并不为人熟悉的板块发展为生活舒适的低密度板块。而华侨城也是定位于“城市运营商”的角色,努力把这一片区打造为上海市的全新“名片”。近日项目推出一批新房源,销售火爆。

徐汇苑



□关键词:专注物管软实力
□产品类型:134-278 平方米 2-4 房公寓
□项目动态:现房尾盘在售

构筑新型邻里关系,打造上海高端人居新极点

徐汇苑正对八万人体育场、毗邻上海游泳馆,项目是板块内为数不多的在售新盘。其卓越的地理位置赋予了项目成熟的商业环境和优质的教育配套。

此外,项目的“软实力”同样令人印象深刻。其特色物业服务具有深厚的人文气息,并以此构筑了新型邻里关系。项目负责人表示,住宅不应是简单的避风避雨,更重要的是如何让操劳一天的心得到安慰,徐汇苑以此为出发点,让住户从进入社区开始便仿佛回到家,这样的服务,有望成为未来的一个趋势及标杆。



□关键词:内中环标杆
□产品类型:100-200 平方米公寓和约 220-230 平方米别墅
□项目动态:精装宽邸奢装样板房将于 4 月中旬公开

内中环“绝版地段”,黑马中骏“高起点”亮相

2013 年底,来自福建的中骏置业以 15.3 亿元总价拿下了普陀万里板块的最后一块居住用地,经历 1 年多时间,在该地块上打造的中骏·天誉即将于今年面市。

虽然初次进军上海,但中骏置业一出手便亮出了自己的“王牌”。项目相关负责人表示,“天”字系一直是中骏的标杆性高端住宅产品,产品从选址、选材到锻造都精工细筑。而选择该产品率先亮相,即是为了致敬上海高端购房者,更是希望能为中骏日后在上海的发展打下坚实的基础。

据了解,项目将推出 100-200 平方米公寓和约 220-230 平方米别墅产品,社区内还将打造中央泳池、顶级会所、豪华双大堂等高端配置。

项目所在的普陀万里板块,是上海首批确立的四大示范居住区之一,随着多年来的发展,配套已基本成熟。然而,虽然万里板块已经被认为是上海最“宜居”的板块之一,但区域在近年来却已几乎没有新增供应出现,恰逢此时,中骏·天誉的出现可以说填补了板块多年以来的“空白”。

金地自在城



□关键词:刚需大盘再升级
□产品类型:77-110 平方米 2-3 房公寓
□项目动态:三期小高层在售

大牌制造刚需“首选”,热销明星再升级

自 2013 年起,金地自在城便成为了西上海刚需置业的首选之一,屡次达成热销。

进入 2015 年,项目在原有基础上进行了大刀阔斧的升级,涵盖出行、教育、娱乐、精装和在线平台 5 大系统。而事实上,2014 年金地自在城已经在物业服务方面嫁接了“云系统”,有效地提高了业主生活的便利度。或许正因如此,金地自在城的成长潜力不断展现。从第一次开盘至今,项目的成交均价已经上涨了 25%,据介绍,这一速度超过了当今市场上所有同类产品。