



配套交通决定市场反应

□本报地产评论员 龚玺

上海别墅产品销售正呈现出两极态势，稀缺的顶端产品市场表现不错，面对广大城市中产阶级的经济型别墅也在稳步升温。而介于二者间的产品，主要是一些400-500平方米的独栋别墅，市场相对遇冷。

策源研发机构分析师认为，经济型别墅受宠，和其产品的特性密不可分，其中配套、交通是决定经济型别墅是否热销的关键因素，如位于闵行区的复地北桥城项目，长期位居经济型别墅成交排名前列，就是因为该项目毗邻在建的地铁5号线，距莘庄15分钟左右车程。作为公寓、联排、独栋混合的50万平方米超大盘，配套齐全。

该分析师认为，经济型别墅有以下明显的产品特征：

价格亲民，经济型别墅被称做“别墅中的平民”，相对较低的总价，构成其热销基础；

面积适中，经济型别墅房型紧凑但不拥挤，面积多在150-250平方米。在同样总价的范围内，经济型别墅给了消费者更多的自由设计和享受自然环境的空间；

交通方便，经济型别墅一般位于交通便捷的城市边缘地带，例如新闵别墅区，属典型的经济别墅区域，距徐家汇30分钟左右车程。而随着城市快速发展，轨道建设不断延伸，时间还将进一步被缩短；

配套齐全，与高价格的豪华别墅不同，经济型别墅在开发时必须更多顾及业主的第一居所需要，生



别墅展会现场

6月份经济型别墅成交情况

日期	楼盘名	类型	均价	日期	楼盘名	类型	均价
5.28-6.3	星站北桥城一期南块	独栋	13007	6.11-6.17	伊莎士花园	独栋	11191
	中海翡翠湖岸	独栋	13995		清华别墅	独栋	12675
	汇豪苑	联排	7123		松江区泗泾镇	联排	5737
	锦盛苑二期	联排	6137		康桥半岛苑	联排	9376
	文鼎云庭	联排	11479		凯德虹湾湖岸	联排	15499
6.4-6.10	新浦江城	联排	13399	5.18-6.24	滴水天墅	联排	9943
	绿光苑	联排	8450		金山小城二期二区	联排	14183
5.4-6.10	星站北桥城一期南块	独栋	13185		凯德世纪大道	联排	12743
	伊莎士花园	独栋	11766		锦苑阳光座	联排	10180
	青溪别墅	联排	9484		逸水天墅	联排	10021
	锦海汇水墅苑一期	联排	8574		河湾苑	联排	6852
	松江区泗泾镇	联排	5845		月亮河花园	联排	6938

(数据来源:策源机构咨询研发中心)

活配套考虑得更为周到。例如松江区域，地铁9号线将要开通，商业、酒店、教育配套也日益完善；

功能齐全，所谓“小身材，大味道”。空间较豪华别墅虽小，却也能充分满足起居、会客、学习、健身、休

息等各种功能。同公寓房相比，经济型别墅又具有较好的私密性，有独立的花园、露台、车库，层高尺度放宽，居住更为舒适，因此受到不少自住改善型购房者的青睐。

目前市场认可度较高的几个经济型别墅项目，均较好地体现了以上几个特性。

策源研发机构分析师认为，从区域来看，经济型别墅在上海西南区的发展当比东北区更好，未来发展潜力较大的区域应属松江、闵行交界处的新闵别墅区。从小区形态分析，因为“70/90”政策的影响，为了弥补小户型带来的项目价值下降，同时考虑到容积率指标，未来的公寓+经济型别墅的混合型社区将越来越多。

专家观点

经济型别墅的常见误区

目前不少开发商将经济型别墅作为一般住宅或者是当成真正的别墅来开发，而没有真正认识到大部分经济型别墅的购买者真正需要。

经济型别墅的规划形态应避免城里大规模开发的集合住宅的批量化、工业化生产所惯有的那种呆板的行列式、兵营式格局，注意形成不同层次、不同规模的室外绿化和景观空间。虽然每户都有自己的花园、院落，但是住户并不仅仅生活的自己家的院子里。孩子游戏、老人散步、溜狗，都希望在大社区里有个相对广阔的活动范围，沿着小区的道路行走可以像游览公园一样。

空间是建筑的灵魂。灵活的空间划分在经济型别墅产品中有很强的可操作性。与普通多层及高层公寓住宅要求结构体系整齐划一不同，其上下各层均为一户，且至多三层，在房间布局方面有较大的自由度。居住在经济型别墅里的人们会有很多的时间在花园里面种植、游戏，或者坐在花台、露台上休息，所以室外空间的质量，室外装修和景观的设计及施工精度，构成了经济型别墅产品室外空间质量重要的一环。同时，也是最重要的就是要增加房屋的生态技术含量，创造舒适的低能耗居住环境。

(严涛)

局勢
勢力
勢頭
趨勢

權力

中国地产大转型之上海地产时局分析

2007上海地产风云榜

2007. 上市？并购？重组？
2007. 龙湖来了，富力来了，星河湾来了，还有谁就位上海？
2007. 粤商高歌？浙商蛰伏？“海外军团”发力？本地品牌是否在洗牌？
2007. 万科“狂奔”？大华“在路上”？合生“布局”已定？绿地再“亮剑”？
2007. 易居的“天下”？同策的“版图”？还是策源的“城邦”？
2007. 70/90、青年消费、精装修、社区楼王、节能住宅……是“盛宴”抑或“盛典”？
……

敬请关注新民晚报7月 《上海地产年中报告》 特别策划专题

主办:新民晚报上海地产 协办:东方早报 东方置业 文汇报 城市与地产 第一财经 上海房产