

徐汇·中凯城市之光日均接待来访者 12.5 组,成为上海核心区高档住宅关注热点,统计表明——

“刚改客”占高端住宅半壁江山

地产评论员 卿香

习惯认为,刚需是指中低价客户需求。这是对刚需的误区。上海高端物业的刚需客户储存量较大。徐汇·中凯城市之光之所以引起市场的强烈反响,其中关键是徐家汇核心区六年来,无高端物业供应,形成了高端住宅供求比例严重失衡。而刚需改善型客户成为高端物业的主要关注对象。

位于徐家汇核心区的徐汇·中凯城市之光,从四月初接待客户开始,短短一个月,这一高端住宅已接待上门客 375 组,日均访问量达 12.5 组,其中约有 51% 的客户为“刚需改善型”,这一信息表明“刚改客”已占高端住宅的半壁江山。

徐汇·中凯城市之光案场的统计显示,在 375 组来访客户中,有 191 组为刚需改善型客户,占总比例的 51%。其中“以下换大、以旧换新”的比例占 78%，“以外换内”的占



19%。近年来,由于中心城区,特别像徐家汇核心地段几乎无新房供应,许多刚需改善型客户已积累多年的饥饿感,因有新品上市而引发强烈的改善欲望。

有关市场专家在研究了徐汇·中凯城市之光高端物业“刚改客”现

象后指出,六年来徐家汇核心区高端物业无货供应。仅以徐汇 180 万人口计算。徐汇·中凯城市之光仅有 231 套高端住宅上市,就本区人口比例计算为 8000:1,市中心地段已经从以前的黄金地段变为稀有城市资源。因为高端住宅日益稀少,而新品

无论在环境、用材、户型、品质上均有无可比拟的优势。仅仅是“刚需改善客”就出现严重的有效供应不足。因此,位于虹桥路、徐虹北路、南丹路这样稀有区域的徐汇·中凯城市之光,自然会引发市场追捧。

从徐汇·中凯城市之光引发“刚

改客”关注的现象分析,市中心“刚改客”有三个特点:一是户型舒适度一步到位的需求,主力户型范围为 200 至 250 平方米,二是追求地段与品质一步到位,如虹桥路沿线至古北新区,许多“刚改客”追求既要留在市区又要物业品质一步到位,三是追求小区类景观物业,由于此次徐汇·中凯城市之光在徐家汇核心区形成了以湖景为主的小区类物业,引发了区域内“刚改客”的强烈关注。

徐汇·中凯城市之光未上市先热销的这一现象,验证了目前楼市高低价两头热的特点。有关专家认为徐汇·中凯城市之光的客户数据表明:“刚改客”将支撑调控背景下高端住宅的行情。

徐汇·中凯城市之光专线
400-635-8880转188

申亚花满庭

99 万, 买 4 房!

详情咨询申亚花满庭专线:400-635-8880转999

璟色里联排问世

大浦东核心别墅买家闻“现”而动



在大浦东三林核心地带,有一处纯正高尚别墅区——璟色里即将亮相。其推出的联排别墅,让很多买家为之心动。很多买家表示,他们都是被璟色里的区域利好以及极高的性价比所吸引。更难能可贵的是,璟色里与楼市众多预售楼盘不同,所推出的房源全部是实景现房别墅。

浦东利好频频
彰显区域价值潜力

2011 年,浦东的“十二五”规划拉开了序幕。“十二五”规划的特殊之处在于五年内有超过三千亿元的

投资规模,并将打造迪士尼国际旅游度假区。这样的巨大投资规模世所罕见,而迪士尼落户浦东,无疑会给浦东的腾飞增加新的助力。

另外,有关人员介绍,在陆家嘴金融贸易区,将再现一片高端“航运中心集聚区”,从而实现金融与航运两翼齐飞,共同带动浦东乃至全市的发展。这毋庸置疑将是浦东的另一重磅利好。

别墅洼地
璟色里现抄底良机

事实上,全国一线品牌开发商已经抢滩周康别墅市场,包括万

科、绿地、和记黄埔等众多品牌房企,因此周康也逐渐成为上海的高端别墅区。据了解,璟色里位于秀沿路,其周康板块规划有地铁 11 号线通入,交通上更为便利。而与此形成“倒挂”的却是,它的定价并不高,与新江湾形成鲜明对比。

据了解,目前主推联排别墅 220——275 平方米,性价比极高。甚至有不少别墅买家坦承,这样的别墅价格仅相当于新江湾城公寓的价格,而与新江湾城别墅动辄千万元每套相比,价格优势更是鲜明。

超高性价比
城市别墅实至名归

据了解,璟色里秉承经典的赖特有机建筑理念进行规划建造的社区,让生活与自然有机融为一体。更有三层绿化,将大自然送到家门口。

此外,目前周康板块前期已开发得较为成熟,居住氛围较高,小区周边配套已经十分成熟。从幼儿园、小学甚至是中学,都一应俱全,如上南中学等,为业主及孩子的未来提供至高起点。(罗婕)

经济型别墅热销

宝华·北岸郡墅再推“玲珑墅”

传统旺季“红五月”,沪上楼市供应量稳步提升,大批新盘入市。分析人士建议:五月是置业者入市的大好时机。位于月浦的两湾一澜水岸别墅——宝华·北岸郡墅,主推 105-145 平方米“玲珑墅”,项目最低总价仅需 185 万。本周,宝华·北岸郡墅样板区即将落成,开盘进入倒计时。

据统计,2011 年,面积在 100 平方米左右的“玲珑墅”作品占别墅成交量的二分之一。分析热销原因发现:“玲珑墅”定位为经济型别墅,其面积控制合理、赠送空间较多,可完整实现别墅功能。

宝华·北岸郡墅是沪上“玲珑墅”的典型代表。项目均为联排别墅,产权面积为 105-145 平方米,每套房型均附赠三重露台、大面积私家花园、层高 3 米的观星阁楼及

阳光地下室,完整实现别墅功能。只需 185 万起即可享受高达 300 平方米的生活空间。超高性价比让宝华·北岸郡墅未开先热。自《新民楼市》连续报道以来,项目每天来电量高达数十组,位于月川路鹤林路口的接待中心,每天访客络绎不绝,人气高涨。销售负责人透露:项目共计 230 套“玲珑墅”,机会稍纵即逝。

走访可见,宝华·北岸郡墅承袭 19 世纪英国莫里斯“红屋”设计理念,框架结构外手工贴上红砖,并配置经典英式烟囱,整个别墅区散发浓郁英伦气息。

宝华集团副总裁杨健表示:“在竞争的市场下,宝华不是打价格战,也不是降低成本来应付市场,而是考虑为客户提供更多增值服务,通过提升产品力和物业管理服务等为客户提供附加值。”(李兴)

杨高南路直达!

性价比最高的公寓哪里有?

详情咨询申亚花满庭专线:400-635-8880转999



看房召集

上海买房呼叫中心看房专线

4006358880 转 0

(请来电报名参加,老人最好由家人陪同前往)

绿地启航社 5 期

“7 万签约 88 平 2+1 房”抄底轨交房

推荐产品:

绿地启航社 5 期正火热销售的产品有约 88 平方米 2+1 房,附赠超大面积的阳台,巧加改造就是功能使用的书房,总价约 68 万元。

生活配套:

项目与上海安亭隔街相望,因此业主能享受到上海安亭生活中心的完善配套,如安亭站大润发、安亭老街、震川中学、曹安菜场等。同时可享受 2.5 万方华东最大的商业性运动俱乐部美格菲运动城、高尔夫练习场、国际一流水准的超级影院等 21 城百万配套。

集合地点:威海路 755 号文新大厦广场(近陕西北路)

发车时间:5 月 12 日(周六)上午 9:00

更正申明

2012 年 4 月 28 日刊登于《新民晚报》上的合生御廷广告中提及“轨道交通 17 号线(在建中)”的信息有误,经了解实为“规划中”,特此更正。