



滨湖国际社区需要更多“农房”、“富力”……

大湖崛起亟待大牌拉动

地产评论员 许佳婷 吴垠

淀山湖品牌开发势力解读

富力地产

作品:富力湾·丹麦小镇

公司于2005年7月14日在香港联交所主板上市,为首家被纳入恒生中国企业指数的内地房地产企业,并荣登市值最高公司之一。

长甲地产

作品:长泰淀湖观园

长甲地产为一家专注高端精品地产项目开发运营的大型房地产企业,发展十年来,长甲地产不仅贯彻“大上海经济圈”区域聚焦战略,并且一直专注于高端市场,寻求多业态的发展模式。

农工商房产

作品:农房恒海国际花园

农房集团房地产开发业务主要立足于上海,巩固长三角,面向全国。集团已经在上海、江苏、浙江、安徽等省市开展了房地产开发业务,具有跨地区开发经验。

纳帕地产

作品:纳帕·尔湾

数十年来,凭借着专业的企业团队、优秀的文化和机制,纳帕地产塑造出跨越时间和空间的典藏精品,见证了中国高端物产的成长与变迁,为数以万计的客户提供了优越的高端居住选择和满意的生活体验。

钟鼎房产

作品:纳帕溪醒

昆山钟鼎房地产开发有限公司成立于2001年,作为高品质住宅的综合运营商,尤其专注高端别墅及低密度产品的研发建设和市场运作。公司由一批从事别墅项目十年以上开发经验的专业团队构成。

与市区部分楼盘售楼处的乏人问津不同,位于淀山湖的富力湾售楼现场,在开盘后始终保持着比较旺的人气,在休息日尤是。一位工作人员告诉笔者,“目前,楼盘9成的购买者来自上海。”

目前,来自上海的家庭购买力构成了富力湾的购买主力。淀山湖热门楼盘均体现出了强调居住价值的特征,淀山湖渐渐显露出其未来的价值定位——这里不再仅是投资专项,更会成为自住别墅区域。

同样是高端楼盘聚集地,和新江湾城等最近几年发展迅速的高端板块相比,淀山湖似乎还欠缺了一点火候,除了富力、农房、长甲、纳帕等有限几家大型房企进驻之外,大部分开发商呈现出一盘散沙状的开发竞争形态,与完整的区域规划呈现出巨大的差异。

项目水准参差不齐

跑盘过程中笔者发现,虽然板块内的物业形态清一色几乎都是别墅,但是产品价格

落差非常大,从一百多万到一个亿的总价让很多购房者陷入了迷茫。也有很多开发商向笔者透露,销售人员在与购房者沟通时面临的最大问题即是购房者对整个板块没有一个清醒而明确的认识,导致看完周边很多项目之后对板块定位依然没有太多概念。

“在售楼过程中,我总是要花很长一段时间让他们明白这个板块的大概情况以及价格区间,而讲完之后很多购房者依然云里雾里,他们可能会表现出对那些之前所不知道的低总价楼盘的兴趣,但看完之后,又发现与所幻想的别墅有所差距,导致无从下

手。”纳帕溪醒的一位售楼人员告诉笔者。

为板块的国际化高端路线奠定基础。

协同作战完善区域

大牌效应不可忽视

从新江湾城的崛起我们就可以看出,一个板块的成长与区域内开发商的开发层次有着很大的关系,仁恒、华润、九龙仓、中建……众多大牌开发商的相继扎堆有力地推动整个板块向高端板块迅速发展。

对于淀山湖来说,目前虽有部分品牌房企已经相继扎根,但整体依然难逃开发模式与营销思路散沙状的情况。专家指出,品牌房企进驻对于一个板块发展的促进作用是显而易见的,只有通过长时期的合作式开发,有效区分产品属性以及定位,这才是淀山湖板块叫板佘山高端居住区的最大前提。

笔者相继走访了最近热销的长泰淀湖观园、面市已久的富力湾·丹麦小镇和尚未面市的农房恒海国际花园,作为板块内品质项目的代表,这些项目在产品打造的过程中,与市面上大众化的产品做出了有效区分,更多地融入了人文、历史和文化等元素,

反思:淀山湖怎么办?

农房恒海国际花园——大体量大手笔

农房恒海国际花园尚未正式开盘,但已未见其人先闻其声。作为淀山湖土地储备最大的开发商,农工商房产屯兵于淀湖畔,以几十万方的开发体量成为这一板块开发的翘楚。而这样的体量也足见开发企业的雄厚实力,以及对区域未来的信心。

淀山湖别墅颇多,农房恒海国际花园并非地理位置最优,却舍得用更多的资金来提升产品的品质。

漫步在农房恒海国际花园,能充分感受到自然的气息,也能体味开发商的用心。农房恒海国际花园有丰饶的淀山湖自然水系环绕,开发商充分利用这样的自然条件,并配合以层次丰富的园林景观、湖边栈道,使社区呈现出别墅产品应有的幽静、自然之趣。

而社区环境和产品又相得益彰,“首期将推出的20幢独栋产品,既给人尊贵之感,也用一种自然的西班牙风格让人有回归自然的轻松惬意。”工作人员如是说。

除了对于社区内部的精雕细刻,对于项目所处的旭宝路,开发商也投重金改造。通过整体规划、修葺,这里已然成为一条宽阔、



静谧、绿色丰饶的景观大道。

此外,苗圃园更是农房恒海国际花园有别于同区域其他产品的最大特色之一。苗圃内各种珍稀植物品种令人目不暇接,价值数十万甚至上百万的植物随处可见。

农房恒海国际花园并不止于这样的努力,据了解,对外营业的五星级会所、部分旅游度假产品、还有开心菜园……种种更有利于社区、乃至区域发展的打造,农工商房产都在逐步进行中。

正如农工商房产集团第一事业部总经理周水祥所言,对于产品打造,有压力、有动力,也有合力,他相信区域内开发企业的有序竞争能带来一种合力,让淀山湖的发展更快更好。

富力湾——超大会所解决生活配套

在淀山湖,谁拥有更多的湖景资源,谁就更占优势。富力湾因为外依淀山湖,内拥度城潭,所以形成了四面环水的岛式地理位置,拥有非常稀缺的地理资源。其中沿湖景观堤岸长达2公里,该景观堤岸利用丰富的植物与园林小品相结合,并与淀山湖自然水景充分融合,完全接近自然。

淀山湖周边高端休闲配套已得到较好的发展,像大自然游艇俱乐部、旭宝高尔夫球场、以及梦莱茵帆船俱乐部等。但是生活配套比较缺乏是所有淀山湖别墅群的硬伤,而富力湾却自带5800平方米的超大会所、商业街和其他生活配套设施,这份贴心显得难得可贵。

会所功能主要分为康体以及休闲娱乐两大部分。康体部分主要有篮球场、羽毛球场、室内外游泳池等;休闲娱乐部分主要有SPA馆、茶室、西餐厅等。会所首层建筑采用大面积落地玻璃,可眺望淀山湖宽阔的水域,室外的无边泳池更是与淀山湖水面的景观相得益彰。

售楼处的置业顾问介绍,该项目目前销售良好,有近9成的购房者来自上海,并且多为举家前来,自住者的比例明显上涨。富力湾是由富力地产倾力打造的首个现代亲水低密度住宅,容积率仅为0.5,绿化率则高达35%,舒适亲水的环境,以及低至1.3万/平方米的单价吸引着一个个家庭完成自己的别墅梦。