



上海买房指数榜“真相”

红黑榜真相 之 实/盘

虹口地标，“瑞安新天地”提振价值

瑞虹新城 内环内实力派

目前均价:53000 元/平方米
主力户型:四房 190-220 平方米
宜居指数:★★★★★
价值潜力指数:★★★★★
性价比指数:★★★★☆



项目位于内环以内,虹口区北外滩区域,项目前后两条地铁环伺,出行极其便利,地段稀缺性较高。从内环高架驱车,下到四平路,几分钟车程就可以抵达瑞虹新城。项目整体外观看上去大气干练,内装典雅华丽。地处繁华的闹市区,周围的生活氛围浓厚,配套成熟。除了社区周围原有配套外,项目本身还打造了大体量的商业社区,届时建成的瑞虹天地总体量相当于5个虹口龙之梦,并以此带动整个区域的商业发展。从宜居角度讲,银行、医院、学校、超市配套齐全,生活极为便利。

除了社区周围配套外,项目本身还打造了大体量的商业社区,包括商场、超市、餐厅等,在一定程度上对周围的商业配套进行了资源优化配置,并且提振了周边的商业发展。从居住价值来讲,生活设施配备齐全,交通发达,医疗教育资源丰富,完全满足了业主的生活需求。当然价格也是明显高过周边均价。

长风板块炙手可热,项目品质口碑上佳

从区位来看,良好的生态环境和优质的交通、教育、医疗等生活配套,使长风板块有望继古北、碧云、联洋和新江湾城之后,成为上海新一代国际社区。而长风8号,正在为长风板块跨入上海高档住宅区树立着品质标杆。

长风8号周边的商业配套主要依靠118广场和景畔广场。预计在2014年运营的儿童医院、市妇幼保健中心和华师大四附中同样为项目增色不少。从户型设计来看,长风8号的户型虽然面积不大,但通过赠送飘窗等手段使得整体空间更加完整,也更加大气。

值得关注的是,长风8号除了受到改善型置业追捧外,同时也兼具一定投资价值。



长风8号 品质豪宅“贵”在全面

目前均价:47000 元/平方米
主力户型:两房至四房 95-330 平方米
宜居指数:★★★★★
价值潜力指数:★★★★☆
性价比指数:★★★★☆

华新镇品质 NO.1,洋房生活值得期待

西郊半岛名苑 大虹桥价值洼地

目前均价:14500 元/平方米
主力户型:洋房 131-151 平方米
宜居指数:★★★★☆
价值潜力指数:★★★★☆
性价比指数:★★★★★



项目位于大虹桥板块最后的价格洼地华新镇,是未来几年城市开发的核心潜力。目前,已有国际农产品交易中心、国际学校等配套落地,一个全新的国际化社区已初见端倪。楼盘建筑立面欧式设计,每栋楼都拥有镀金房顶,凸显创新精神。项目更在生活舒适度上做文章,风力发电,公园社区,高标泳池……当下,项目均价14500元/平方米,价格合理,发展前景清晰,出手性价比高。

项目位于价值潜力突出的青浦华新镇。高绿化率和低容积率使得西郊半岛名苑成为公认的“宜居社区”。西郊半岛名苑离市区有一段距离,不过整个小区体量较大,人气也比较旺盛。社区容积率低,绿化率却达到了40%。整个社区内部景观的建造十分用心,楼盘采用欧式设计,建筑用材品质过硬,此外项目自带的大体量商业配套和景观中心的室内游泳池,球场等设施也在很大程度上提高了住户的生活品质。

一直在热销,一直在超越

作为2012年沪上热销的标杆项目,浦江华侨城在今年第一季度销量依然领先。浦江华侨城位于前滩板块,距离世博园区仅7公里,目前在售的浦江华侨城6期再次缩小了与地铁站的距离,仅隔一条马路便可到达8号线浦江镇地铁站;驾车15公里约20分钟便直达市中心,6期生活便捷度更具优越性。

与其一路之隔的是将被打造成南上海商业聚集中心之一的华侨城商业中心O'mall;西部将集聚金融、文化、高档商业等企业;南部将建造人工湖并建设游艇码头;东部则将建成人车分流的立体交通枢纽。

各个城市都在做大规模的成片开发时,华侨城创造性推出了分七期开发建一个城中城的概念。在沿着浦星公路走的时候,左侧就有一道很长又高的绿坡,这是城中城的围墙。综合容积率约0.7,绿化率50%。走近这个城中城,就感觉人不是特别多,营造出一个都市中的世外桃源。



浦江华侨城 “城中城”围出的都市桃源

目前均价:27000 元/平方米
主力户型:101-106 平方米
宜居指数:★★★★☆
价值潜力指数:★★★★☆
性价比指数:★★★★☆

生态美兰湖,商住 SOHO 遇尴尬

美兰优湖 产品定位难与区域匹配

目前均价:14500 元/平方米
主力户型:42-140 平米精装 SOHO 户型
宜居指数:★★★★☆
价值潜力指数:★★★★☆
性价比指数:★★☆☆☆



与周边其它楼盘相比,美兰优湖通过轨交7号线美兰湖站地铁连廊直通楼栋,距离地铁站最近。

美兰优湖对周边配套与环境的宣传与事实有所出入。作为SOHO于2011年开盘的全配商住楼,周边确实有世纪联华超市等生活设施,不过宣传的湖景房也仅限于正面美兰湖的大房型,其余的小户型都只能探出窗口,往左或往右观赏湖景。

除此之外,楼层拥挤与户型设计上也有较大问题。由于一层40户,大约1梯10户,共16楼;虽然电梯直通入楼,但是上下班等待时间可能很长,造成住户出入不便。户型方面,以115.35平米N户型为例,南北通透但是卫生间却没有采光窗,通风也会受到影响。同时,由于是SOHO设计的纯开发式格局,并且属商业用电,物业管理费也相对较贵,居住成本较高。