

新民楼市

2013年6月20日 星期四 主编:尹学尧 统筹:王雷 郑熾 执行主编:龚玺 策划:沈媛 陆晓松 李志华

金地自在城
全新立体交通完胜“地铁房”

详见 B10-11 版

楼市迎来“最坚挺”六月
6 月上海打折楼盘数量创两年新低

详见 B12 版

古北御庭
压轴 8 席 载誉典藏

详见 B16 版

中产“下乡”？ 郊野居所冲破“佘山垄断”

根据《上海市郊野公园概念规划》，上海将布局建设总面积约 400 平方公里的 21 处郊野公园，其中 5 个建设试点已经启动。上海人与绿色郊野居住梦想的距离，又向前推进了一大步。

郊野尴尬

随着市中心城区可供住宅用地逐年减少，“居住郊区化”的趋势难以阻挡。在以往，对难以承受中心城区高房价的首次置业者来说，置业郊区往往是退而求其次的无奈之举，而近年来轨交建设的迅猛发展，郊区生活商业中心建设的大提速，也在不断抹平生活便利度方面与市区的差距，在郊区买房，已然成为最具性价比的刚需优选。但诸多有意改善居住质量的城市中产，对郊区置业仍然望而却步。自然生态，反倒成为郊区居住的一大软肋。同郊野居住发展成熟的欧

美大城市相比，那种与森林自然为伴的居住梦想，更多还只是停留在开发商的楼书中。

中产下乡

在房地产人士看来，大面积郊野公园的落定及郊区城镇规划布局中对自然资源的强调与倚重，使上海的郊野居住文明进入一个脱胎换骨的时代。“中产下乡”，成为楼市下一个 10 年置业趋向转变的一大命题。锦和投资集团品牌总监沙立松称，郊区回归绿色对楼市的利好影响深远，郊野居住理念会因此获得中产阶层的真正认可，从而接力刚需，带动郊区新城楼市的长期稳定上升。

而对于目前部分郊野公园辐射板块已出现的改善型楼盘升温现象，他分析表示，郊野居所的后发优势让其具有更高的升值潜力，这也是中产阶层置业的重要考量条件。

冲破垄断

有业内人士称，近年来郊区居住产品供求呈现低总价普通住宅与天价别墅两极分化的态势，正是由于生态自然资源的稀缺，将佘山、旗忠这种具备绿色郊野居住条件的“垄断型”板块，催生为天价别墅的群聚区，将一般的城市中产阶层拒之门外。而随着可依托的优势生态资源

在郊区出现多点开花之势，给了开发商一展拳脚的机会，各类价格适中、强调生活质量的楼盘不断增多，让之前身处郊区置业“夹心层”的改善型中产得到更多选择。易居中国易居资本执行董事孙华良便以地处南桥新城的银河丽湾大平层公寓为例，指出生态宜居型改善楼盘目前在郊区楼市中的超高人气并非偶然。他表示，南桥新城通过“生态+轨交”的板块规划和住宅特色，可以在下一轮上海房地产开发扩张中实现快速成长，外来区域改善客户比重逐渐增加后，大户型公寓产品和别墅类产品会渐渐成板块成交不可或缺的主力。

上海 VS 欧美

居住郊区化对比



上海

思潮:城市化进程、城镇化
时间:1980 年后
居住模式:别墅群,大型社区
人口导入:城市人口



英国

思潮:花园城市、新城理论、大伦敦规划
时间:1945 年新城开发运动拉开序幕
居住模式:小型住宅为主的居住社区
人口导入:城市公民



美国

思潮:从 18 世纪开始,郊区就成为了地位的象征
时间:1950 年到 1980 年是美国居住普遍郊区化的阶段
居住模式:庄园,别墅
人口导入:中上层收入者

100 万 做金茂主人

一重惊喜

入住原生态“零污染”社区

崇明东滩作为“百鸟天堂”，AAAA 景区，优质的自然资源已属上海仅存。据崇明政府官方网站资料显示，崇明终年温和湿润，全县林地总面积 40 多万亩，森林覆盖率达 20.5%，空气中的负氧离子含量为每立方厘米 1000—2000 个，堪称天然的大氧吧，环境之好，市中心无法比拟。2010 年，崇明成为全国第十五个“中国长寿之乡”，第一个“长寿之岛”。全县人口平均寿命达到了 80.26 岁，高出全国平均水平 8.26 岁。

二重惊喜

尊享金茂“国宾级服务”

说起金茂，矗立在黄浦江畔上海标志建筑金茂大厦，立刻会映入所有人的脑海中。这座上海地标不仅仅展现了上海的高度，也展现了金茂的品牌高度，金茂的品牌价值，带给人们的是一种自然而然的信任感。今年年底，紧邻金茂悦公馆的金茂凯悦五星度假酒店将在崇明东滩正式开业。这座总建面约 5.3 万平方米的星级酒店，包含商务会议，娱乐休闲，餐饮住宿等多种功能，将进一步提高金茂悦公馆周围的酒店配套能力。此外项目业主将能足不出户，即



效果图

可体验上海唯一精品室外温泉会所。金茂的五星物业也将为项目业主礼献国宾级服务。

三重惊喜

百万入主千万级别墅区

从市中心驾车仅需 45 分钟(30 千米)即可直抵金茂悦公馆。目前项目周边独栋别墅区、环绕 72 洞海岛高尔夫群、上海首个自行车主题公园、东滩水世界、海立方文化艺术创意城等，规划总投入达千亿计，周围的配套设施堪称豪华。而百万元左右的总价，即可享受

如此高端品质生活，更让拥有金茂悦公馆，成为一个极具吸引力的选择。

四重惊喜

特惠一线景观精装现房

据了解，金茂悦公馆日前推出一批压轴的景观房源，均为 50—70 平方米的精装现房，推窗可享高尔夫球场，4.5 米大面宽、3.3 米超高层高，室内一律世界级品牌奢适精装，配备有豪华电梯和观景阳台，品牌家电家私随房奉送。目前，公寓总价还享“3 万抵 20 万”特大优惠，可谓机不可失。

◆ 看房人如是说 ◆

刚刚过去的端午小长假虽然上海阴云密布，但依然抵挡不住人们对位于崇明东滩的金茂悦公馆的热情追捧，很多人是不顾阴雨天气，自驾来到崇明看房，甚至当场签约。我们随机调查了几位看房人，听听他们怎么说：

王先生 职业经理人——我是金茂的忠实粉丝，每次宴请客户或者搞什么大型活动，我都放在金茂大厦办。金茂的服务，我信得过。听说金茂在崇明岛也有项目，所以特地来看看的。等以后凯悦酒店开了，我争取把活动放到新酒店来办。

吴女士 退休教师——原本担心崇明蛮远的，一直在想要不要来看看。这次亲自来一趟，也没觉得离市里面多远，1 个小时不到也就到了，而且这边空气真好，风景也不错，感觉很舒服。我考虑买一套来这边养老。

李先生 公司职员——这边房价不高，一百来万不是很贵，房子可以，环境也好，路修的也很好，也不堵车。周末带家里人到这边，连住带玩，真的不错。

021—
59439999
售楼处地址：崇明陈家镇锁海路 599 号
* 以上数据来源于上海市崇明政府网 崇明房管 (2011) 预字 0448 号本广告仅供参考广告中具体确定的内容可作为购房合同副本，以上均为建面，一百万为折后一口价，8 号楼 202 室，价格有效期两周