

■2013 年度上海十大明星楼盘



绿地威廉公馆

项目是住建部与绿地集团联手打造的“中国百年住宅”示范项目，打造成以居住百年为标准的全新住宅样本，对中国住宅产业具有里程碑式的意义



农房西郊半岛

项目主打百万级花园洋房，是市场中稀缺的高性价比房源，适合追求高品质生活的刚需买家



绿城·盛世滨江

项目坐拥黄金地段，是市中心仅存的大规模滨江综合体，面对日后外滩可能“无房可卖”的窘境，更显稀缺



宝华海尚郡领

宝华海尚郡领位于陆家嘴金融生活圈，是内中环稀缺的中高端项目



长风 8 号

中心城区“地王”的超一流地段，不计成本打造的超一流品质，长风 8 号正在引领市中心顶级豪宅的生活体验



花木绿城·锦绣兰庭

绿城集团十年之后回归上海市中心，项目延续了绿城二代高层公寓的严苛标准，力图给置业者营造“恒久、精细、安定”的城市第一居所



鑫塔水尚

鑫塔集团在上海的开山之作，从销售状况和产品的品质来看，这个领集团 3 年之力精心打造的项目已经初步获得了上海市场的认可



虹桥宝龙城

除占据了大虹桥的优越地理位置之外，项目自建的约 10 万平方米商业中心也是其吸引市场目光的重要原因



宝华·北岸郡庭

项目比邻规划中的地铁 1 号线富锦路站，是真正意义上的轨交房。除此之外，最低首付仅 24 万的超高性价比也引起了市场关注



合生御廷

合生御廷的水岸公寓设计十分讨巧，三房不但能设计成书房，也能设计成宽敞的次卧，并且采光绝佳，不会产生“挤压”感，可以说做到了真正的“实惠”

偶像时代的终结

创新释放价值 明星靠实力说话

每一个时代，都有属于自己的价值主题。2013 上海楼市的价值焦点，就在于“主流”与“颠覆”的碰撞。众多颠覆了旧有观念的楼盘不断涌现，开创了上海楼市实力说话的新时代。

□地产评论员 孟子凉

时代更迭

十年寒暑，上海楼市经历过高速发展的辉煌，也经历过低估和阴霾，再到如今的理性回归。褪尽浮躁之后，上海楼市最终还是回归到了产品的本质之上。

21 世纪的头 10 年，被誉为上海楼市的“黄金 10 年”。房价的飞涨，需求的爆发，人们对财富增值的渴望以及“闭着眼买也会涨”的金科玉律，创造了市场上一个又一个的“偶像”明星。上海奥林匹克花园、金地格林世界，无不是那个黄金年代带给我们最初的“明星”印象。

然而随着调控威力的显现，上海楼市的“十年疯涨”也渐渐走到了尽头。

在经历了 2011 年的低谷和 2012 年

的阴霾之后，2013 年的上海楼市成交量终于重回千万大关。而这一次，经历了“去投资化”、“去泡沫化”的洗礼之后，撑起一千万成交量的主力，是“久违”了的“自住需求”。

奔涌向前、泥沙俱下式的全行业发展之后，楼市逐渐进入了大浪淘沙、优胜劣汰的格局，“偶像”的破灭也随之而来。

置业者开始意识到，“卖点”不全是“买点”，炒作和噱头不足以成为购买一套房子的全部理由。房子，这一曾经被赋予了太多额外属性的商品正在逐渐回归其应有的“居住”价值。

于是，着力营造商业配套，追求最大化便利生活的虹桥宝龙城取得了开盘三小时内热销 90% 的佳绩；以居住功能为

“核心”，强调户型舒适度的雅戈尔·长风 8 号在开盘当天就有近 150 套房源被认购……

不再炒作噱头、不再标榜炫耀，一批高举“实用主义”大旗的明星楼盘在 2013 年被市场认可，也正说明了上海楼市正在逐渐进入以品质为衡量楼盘价值依据的新时代。

观念碰撞

在上海楼市中，“主流”与“颠覆”的碰撞并不是一个“新鲜”的概念。

曾经，“宁要浦西一张床，不要浦东一幢房”被认为是那个时代主流的置业观念。然而从陆家嘴金融区的建立，到世博会的召开，再到“自贸区”的挂牌成立，浦东在不断的“领涨”中，已经渐渐取代浦西成为了新的人居高地。

2013 年的上海楼市，这样的碰撞同样随处可见。

主流观念认为，更便利、更繁华的市中心才是置业的最佳选择。然而随着嘉定新城、青浦徐泾等众多城市副中心的出现，市中心已不再是“好地段”的唯一标准；“大平层”是高端置业者追求居住价值的产物。然而一大批以“享受型豪宅”为卖点的“平墅”却告诉置业者，追求“享受”，不妨再彻底一点；传统意义上的别墅是在“山水之间”享受“人生雅趣”，落脚佘山等区域，追求对自然资源的极度占有。然而一批新近崛起的城市别墅却告诉我们，航头、新江湾等板块的城市资源更加恒定，也更加具有成长潜力。

住宅的“价值”也在碰撞中不断产生。宝华北岸郡庭告诉我们，靠近城市已不再是唯一，是否靠近地铁、出行是否便捷才是评判一个楼盘地段好坏的最新标准；鑫塔水尚告诉我们，对于财富保值，卢湾、静安这些区域可能更稳健，但青浦、临

港等价格洼地才拥有最大的升值空间；合生御廷告诉我们，对于成长型家庭而言，先买后换不再是不变的购房理念，良好的自然环境和合理的户型结构使“一步到位”的置业观念成为可能。

主流与颠覆之间的角力一直存在，而碰撞中产生的价值，则是住宅市场永远不变的真理。

“创新”为王

2013 年度几近收官，销量、数据等市场反应构成了评判楼盘在这一年里成功与否的“硬道理”。然而同样热销的一系列楼盘中，谁的服务更好？谁的户型更佳？住宅项目的“软实力”同样不容忽视。

软有软的标准，硬有硬的道理，无论“软硬”，衡量楼盘实力的标准，只有价值。同样，能够点亮这个行业未来的，也将会是实实在在的产品价值。

今年以来，上海楼市的产品价值开始通过“创新”释放。在这背后，是置业者对于产品价值的充分理解和房企对于产品价值的不断追求。

2013 年的上海楼市始于“创新”，在“创新已死？”的质疑声中，房地产行业开始了思考，极具价值的产品不断涌现。创新的价值“颠覆”了传统的主流声音，终于换来了自 2009 年以后最为“红火”的一年。

这其中，有对区域配套的创造性提升，有对国际社区的创新阐释，有对居住功能的全新理解……这些更具创新力，更有价值的产品的出现，将塑造出一种更为美好的人居未来，这也正是房地产行业的终极价值所在。

当楼市调整成效逐步显现，市场回归理性，价格回归价值，炒作回归品质，真正具有价值的楼盘如颖而出，锋芒毕现——农房西郊半岛、雅戈尔·长风 8 号、绿地威廉公馆、绿城盛世滨江……他们同样是明星，只不过这一次，他们靠实力说话。