



一句话阐释价值

绿地威廉公馆 板块热度、楼盘价格都是可变的,唯有品质不变
农房西郊半岛 板块的政策辐射优势和国际化氛围同样可以提高居住品质
绿城盛世滨江 高端豪宅当然要抢占城市最稀缺的核心资源,比如黄浦江一线

公寓
追求品质
更“惹火”

限购三年之后,上海新建商品住宅成交量重回千万。

但是今年以来,楼盘的优惠幅度却大不如前。往年的一房展会、十一房展会以及9、10月都是打折优惠的节点,然而却不同以往,打折最低也仅有9折。

究其原因,从楼市来看,众多房企更多标出了“品质第一”的口号。

“房企的推盘思路转变了,以往是‘以价换量’,如今较多选择‘以质换量’。”克而瑞上海机构研究总监薛建雄说。后调控时代,购房者会更多关注那些高品质的楼盘,房企以品质求生存才是主流“生意经”。

随着经济持续增长,人们的生活水平逐步提高,住房观念和住房需求发生重大转变,对居住的环境和性能质量提出更高的要求,城镇居民的住房需求逐步由基本需求型向质量品质型转变。

对此,开发商们早就远见卓识地意识到市场需求的变化,着力从品质、环境及配套设施等方面升级产品,追求品牌化与特色化,以期满足购房者差异化的需求。

从今年热销的产品来看,这些楼盘在体现人居性及环境性能上较为突出。例如,有些楼盘融入了欧式建筑、美式建筑、俄式建筑及中式建筑的特点,将居住升华成为一种生活的品质。

“这个换代时期应该从低品质、频拆迁向高品质、长寿命,在住宅的适用性能、安全性能、耐久性能、环境性能和经济性能方面具有明显的提高。”中原地产数据研究中心总监宋会雍指出。

“知名房地产专家蔡为民:城市化高速发展,质量却变成了一个巨大的问题。当前大力提倡绿色建筑、生态建筑和低碳建筑,其内涵是建设可持续发展的居所,更深刻的意义在于建设能持久居住的房子。”

[明星楼盘] 绿地威廉公馆

营销模式:“新里”系升级之作,针对改善客群
销售指数:12月份即将推出新房源
户型指数:90-195平方米2-4房,住建部“百年住宅”示范楼宇
生活指数:11号线南翔站约100米,800米全能生活圈内,云集了众多连锁品牌

今年8月,上海自贸区的正式挂牌,使得国际社区格局发生变化,逐渐涌现了以大虹桥、新江湾为代表的新兴国际社区,“上海国际社区”的版图正在扩充。

“自贸区成立之初,更多以国际贸易为主要服务对象,一些国际化的从业人员会更为密集进入,对国际化社区的需求量将大幅提升。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示。

除了量的增多,高素质人员对区域、城市居住生活品质也会有更高的要求,因而新兴国际社区会备受关注。

从成交情况可见,置业者开始盯上了这些新兴国际社区。

以大虹桥为例,据21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,2013年至今大红桥新房成交面积同比涨幅达50%以上,是全市新房市场同期涨幅的一倍以上。

华新国际社区正处大虹桥辐射区,板块内融合了国际学校、国际经贸中心等有利于国际精英人口导入的配套。

“这些正是大虹桥板块的‘硬件’基础,是置业者所看重的居所不可缺乏的特质。”罗寅升对笔者说。

另外,除了“硬件”,购房者还看中“软件”。新一代国际社区还要拥有极具发展的未来前景、人性化的服务和包容的文化。

“只有生活品质与国际接轨,硬软件兼顾,才称得上当前合格的国际化社区。”上海21世纪不动产分析师罗寅申认为。

国际社区
不仅有
“国际范儿”

© 2013年6月-10月大虹桥板块成交面积与成交均价

月份	面积 (万平方米)	均价 (元/平方米)
6	5.9	25,000
7	5.3	27,000
8	10.2	25,000
9	11.6	23,000
10	9.58	29,000

数据来源:德佑地产研究部

[明星楼盘] 农房西郊半岛

营销模式:项目定位高端民社社区
销售指数:大虹桥板块内最火爆热销的楼盘之一,累计销售超过1000套
户型指数:主力面积段为87-208平方米,含多种产品
生活指数:12年无忧教育配备,华山医院等大型医疗中心,奥特莱斯大型商业环绕

豪宅
更应抢占
稀缺资源

刚刚过去的10月,全市新房成交均价创下历史新高,达到24932元/平方米。部分高端楼盘的热销,被认为是拉动成交均价的主要原因。

中原地产数据统计,10月上海市单价5万元/平方米以上的高端楼盘共计成交322套,为2011年以来的新高。

“上海单价在6.5万元以上的公寓,都可以称之为豪宅,而这些项目几乎都集中在浦江两岸的核心区,由陆家嘴向浦西延伸。”上海易居房地产研究院发展研究所副所长杨红旭说。

外滩滨江作为最核心的豪宅资源之一,伴随着后世博时代的延续与新一轮的城市转型,再度被推上了改革的前沿。

“外滩金融一体化”建设的不断推进,重塑了外滩滨江的价值,也使得该区域豪宅的未来价值再度被业界看好。

宋会雍认为,“外滩金融一体化”规划对于滨江住宅价值具有较大提升作用,但目前黄浦江核心两岸已经基本没有可新增住宅用地,从短期内的供求关系来说,外滩高端住宅必将成为稀缺资源。

相关数据显示,已有160多家金融机构入驻外滩及周边地区,随着大量高端人群的导入及商业氛围的形成,外滩豪宅势必将成为高端人士的首选。

按照此前上海黄浦滨江地块全部“住改商”的消息来看,未来为满足“新外滩金融一条街”的硬件需求,或将原本就少的住宅用地改为商办标准,或将已征收及现用可征收土地重新规划洗牌。

这意味着,除在售和在建滨江住宅外,上海一线临江住宅有可能不复再有,可见其稀缺价值。

“上海华东师大房地产系主任华伟:外滩作为上海经济的火车头,已经蓄势待发,即将扬帆起航,被赋予全新的内涵与价值。”

[明星楼盘] 绿城盛世滨江

营销模式:上海外滩豪宅,项目定位高端
销售指数:十月至今,已突破20亿总销售额
户型指数:在售173平米2房、239平米3房和265平米4房
生活指数:项目直面黄浦江和2010年世博会会场,出行有南浦及卢浦双大桥、西藏路及打浦路双隧道及地铁专线