

南山·雨果 打造大虹桥标杆作品

——专访新南山房地产开发有限公司副总经理雷小明

□地产评论员 蔡琦雯



南山·雨果，大虹桥区域热销项目。整个项目的建筑面积总计16万平方米，其中公寓产品有11万平方米，别墅与大平层在4万平方米左右。从5月产品样板间开放至今销售量一直位居青浦区前列，且别墅开盘当月就去化了9成左右，备受关注。

“我认为精确的选址和定位再加上良好的产品品质，创出好销量并不难。”上海新南山房地产开发有限公司副总经理雷小明在接受新民楼市专访时表示。

选址 / 看中徐泾未来价值

南山地产来自于深圳，集团业务主要分布在珠江三角洲、长江三角洲和部分一线城市。而南山·雨果作为南山地产在上海的首个住宅项目，其选址也是经过大量调研的。

“无疑，上海西进，随着开发加速，‘大虹桥’俨然成为当下上海，乃至长三角最热的区域。”雷小明认为，在“大虹桥”中，徐泾板块价值凸显。

徐泾板块，是青浦区距离上海市中心最近的板块，距离虹桥交通枢纽仅有5公里。近年来，随着纷至而来的国际学校、大都会高尔夫俱乐部、草原高尔夫俱乐部、银涛高尔夫俱乐部等娱乐休闲配套，加上即将开建的轨交17号线，徐泾板块逐渐走向成熟。

据汉宇地产市场研究部统计，徐泾板块今年的新增供应量达到了2327套，是去年全年的4.3倍，已经超过了青浦新城，成为青浦区市场关注度最高的板块。

“在我看来，徐泾板块什么都不缺，已经具备了成为第一居所的条件。”雷小明认为，随着虹桥商务区的发展及国家级会展项目的开工建设，将带动徐泾板块进一步发展。

定位 / 兼顾刚需与改善

走进南山·雨果，现代法式居住感迎面袭来。整个楼盘由两个独立组团构成，东区为普罗旺斯风格的联排别墅、大平层的低密度组团；西区为凡尔赛风格的11层法式小高层。

从徐泾板块在售的产品来看，主要以联

排别墅为主，刚需楼盘占比不到3成。而南山·雨果除了推出200平方米左右别墅，还有约90平方米公寓，是出于什么考量呢？

雷小明告诉笔者，上海的需求较旺盛，他举了个简单的例子，从人口导入来看，单是流动人口，上海每年就有约50万人的增长，如果人均需要25平方米，就有超过1000万平方米的需求。他认为，这其中包含了大量的刚需，随着徐泾板块的发展，将会出现更多元化的产品。因此，南山力图打造出两种截然不同的产品，以此来满足有着不同需求的客户。

“南山地产要告诉上海的是，我来了，而不是我来过。”作为进军上海的爆破点，雷小明相信南山·雨果是虹桥商务区内的标杆作品，他希望甚至几十年后，南山·雨果依旧被人们认可。

产品 / 追求创新注重服务

今年以来，徐泾的供应达到峰值。雷小明认为，要在区域周边众多产品中“突围”，一定要有创新，并根据需求，量身打造服务。

因此南山·雨果在设计上采用了法式建筑风格，邀请了EADG泛亚国际来做项目的景观设计，糅合出法式宫廷风与法式田园风情的园林。同时还邀请了CBRE世邦魏理士作为项目的物业管理服务顾问。

提到产品，雷小明尤为满意南山·雨果推出的88平方米准三房产品，他认为产品在户型上做到了极大的创新。他介绍，与传统印象中局促的90平方米3房产品不同，项目采用“2+1房”的设计，使得空间灵动性

对话

新民楼市：今年上海多次竞拍出“地王”，南山地产在南山·雨果之后，在上海有没有新的拿地计划？会青睐哪些板块呢？

雷小明：我一直看好上海的楼市，看好它长期持续的发展。对于拿地，我认为越是疯狂的时候越要冷静。我们不把自己局限于某个区域，只要是合适的地块，我们都会考虑。

新民楼市：近期政策收紧，楼市有所“降温”，请您谈谈在目前的市场环境下应该如何应对？

雷小明：每个企业都有自己的战略思考，市场上可能有些因素会影响到战略布局。但是，我认为房企应该时时关注市场的变化，如果影响市场的核心因素即供求结构没有发生变化，就应该按照长期既定的步伐，根据自己的节奏，打好每一场战。

欧洲城

打造自贸区外首站供应点

12月3日，由源欧(上海)商业经营管理有限公司与中国国际贸易促进会联合主办的“中国-欧洲名优产品与服务推广合作交流会”在沪举行。

当天，来自欧洲各国驻华使节、工商界代表，实力采购单位等百余代表出席会议，旨在就中国市场上欧洲名优产品与服务进行交流与合作，同时重点介绍华东国际展览中心——欧洲城项目。

据悉，该项目坐落于上海市松江区，是一个21万平方米建筑的城市综合体，主要由5栋高端写字楼、6个展馆及部分商铺组成，距虹桥机场15公里，毗邻轨交1号线、9号线、5号线，交通便利。源欧(上海)商业经营管理有限公司董事长许荣先生表示，上海欧洲城项目将为中国采购商提供规模大、品种多、质量好、价格低的欧洲名优商品和一站式的服务，打造“自贸区外第一站”的多功能供应商形象。

(陈孜孜)

看房召集

96928350 转 3

新弘国际城(弘公馆)

总价79万，莘闵别墅区内拥有精装小两房，售楼处现场可领取精美礼品一份。

2013年12月14日(周六)13:00
集合地点:莘庄北广场
水清南路碧泉路(锦江之星门口)
楼盘地址:明中路1777弄(近月台路)

需预约,老人请家人陪同前往

聚焦 12月加推项目

首创青旅·岛尚:备受养老度假者青睐

继一组团火爆热销之后，淀山湖以西的首创青旅·岛尚项目将于12月7日加推二组团“湾流别墅”，为270平方米双拼、170平方米联排、120平方米叠墅产品。

据悉，该项目距离上海50公里，由北京首都创业集团有限公司和中青旅集团共同打造，斥资300亿，揽45平方公里宏伟规划，备受养老、度假、养生置业者青睐。

今年10月，首创青旅·岛尚一举夺下淀山湖别墅市场销冠。此次加推能否再一次卫冕楼市冠军，也成为行业讨论的焦点。

业内人士称，首创青旅·岛尚的价格尚属低位。目前来看，100万元的别墅价格，就算在上海郊区也只能买到普通的公寓，因此该项目对于关注养生、休闲、度假的置业者来说，是一个重大利好。

值得注意的是，12月7日加推当天，首创青旅·岛尚岛尚还将举行第一届祈福文化节暨2013感恩嘉年华活动。主要活动内容包括：岛尚有我一分田、岛尚会所VIP卡正式发售、昆曲写真开拍活动、岛主生日宴会等。

(程威菁)

链 接

湾流别墅不仅拥有原生态的自然水域,而且还配有300亿上海国际旅居区,让每个居于此的人感受到做“岛主”的尊贵。

首创青旅·岛尚,整个社区以全新中式风貌为理念,营建出符合现代需要与审美的新中式建筑风格,将带来前所未有的中式别墅体验。

上海买房呼叫中心:4006358880 转 888

绿地海域苏河源开盘“日光”惹火嘉定



近日，位于嘉定安亭的绿地海域苏河源再推住宅产品，主力户型为81-113平方米2房、3房，总价108万元起。据悉，当天400套房源，在短短4小时，全部售罄。

值得注意的是，绿地海域苏河源将于12月加推年末最后一批80-90平方米江

景楼王产品。

“此前还有推出130-155平方米叠墅，市场反响很不错，但是仍有些刚需客户由于各方面限制，未能买到。”该项目相关负责人透露，为满足这部分客户的需求，特别紧急加推出刚需住宅。

据悉，绿地海域苏河源项目位于一线吴淞江岸，安亭城市生态住区，距离轨交11号线安亭地铁站仅600米，建筑面积高达30万平方米。

另外，该项目作为绿地集团的又一力作，整体立于生态走廊之上。外享千亩公园、高尔夫球场，110米宽吴淞江、50米宽市政绿化带，同时东南向紧邻78万方的汽车博览公园，相当于2个长风公园的天

然城市绿肺；还可俯瞰1800亩、18洞精英高尔夫球场。优越的地理环境，让绿地海域苏河源备受青睐。

据绿地海域苏河源项目售楼员介绍，为凸显高端品质，整个社区采用全人车分流设计，别墅和公寓分组团规划，私密性较高。同时，项目又在日照、江景资源等方面做到最大化，将江的灵性之美，全方位融入生活。并且，项目社区自身配置了1.5万平方米德式风情商业街。

有业内专家称，随着轨交11号线花桥站开通利好，安亭板块发展前景广阔，房价还将有新一轮的成长。

(陆叶)

上海买房呼叫中心:4006358880 转 595

凤凰花苑受生态辐射利好 280万生态岛墅持续热销

上海买房呼叫中心:4006358880 转 166