

66 用实力和态度,建造倾城之美。作为一名房产人,希望用诚恳的态度让产品物有所值,并坚持创新,不断进步,做出更好的产品,提供最好的服务。

——上海川杰置业有限公司营销部总监 马晋

>>2013 行业启示

上海城市变迁过程中,人们对于居住生活的要求也在不断地提升和变化。这要求房企抓住客户的需求和反应,及时作出相应的前瞻性规划,才能不被淘汰。



人文样本 | 保集·澜湾

追求品质 顺应改善大潮

“‘中国梦’是每个中国人的美好愿望,包括对生活改善向往的实现。”马晋认为,对于房地产行业来说,当投机、投资被有效遏制,改善性需求就成为行业最主要的发展旋律。

从事房产多年,马晋认为,当下中高端市场正进入发展期,对于房企而言,这是不容错过的机会。

他介绍,从 2010 年开始,上海就有 40%的家庭进入了住房改善需求期,这个数字还在不断地放大。因此,改善性或置换性产品将慢慢占据市场主力。

“上海不缺购买力,我看好中高端住宅未来发展前景。”马晋直言。

作为保集集团在上海精心打造的浦东 1 号作品——保集·澜湾,正是面向改善型的中高端产品。“追求品质一定是中高端项目的基本素质,也是实现销售和溢价的必然。”马晋表示,保集澜湾在产品

规划方面已不满足于基本生活空间的基本合理的层面,还更注重“持久”性发展。

例如,空间设计的多样性,旨在给住户更多的自由天地,从而使家庭中每个年龄段的人都能拥有自己圈层交际、文娛兴趣、收藏品味等独立场所,提高生活水准。

马晋认为,从保集澜湾的实际客户情况,很明显可以发现中高端客户对市场的信心高涨。他表示,今年中高端楼盘的推盘量增加,产品的多样化,从一定程度上促进了成交。另外,限购、限贷和物业税等因素使得购房者会更多考虑未来换房的成本、难度,因此,有购买力的客群会选择中高端住宅一次到位。

“我对明年的房地产市场形势相对比较乐观,主要是因为对于我们的产品非常有信心。”马晋透露,明年将加快工程进度,争取尽快加推二期产品。

[重点动作]

11 月底,位于唐镇板块核心的英伦墅区保集·澜湾实景样板房开放,活动当天吸引了近千人前来参观。

据悉,保集·澜湾的建筑设计由同济设计院倾力打造,项目以纯正的英伦生活为范本,采用了维多利亚时期的建筑形态。在保集·澜湾,12 万平方米的总建筑面积,总户数约 800 余户,其余则是大面积的绿植规划。在室内空间方面,都保证了超高得房率,让空间实现最大化利用,提高舒适尺度。

另外,保集·澜湾所聘请的物业顾问公司是全球知名的高力国际,从建筑的建设阶段就开始设定“软件”,将打造和建筑风格相匹配的英伦管家式的物业服务,从国际化、专业化、人性化和个性化来制定服务方向 and 标准。

值得注意的是,保集澜湾近期即将推盘,主推 130—140 平方米花园洋房、210—260 平方米联排别墅以及 160 平方米叠加别墅,均为毛坯房源,2016 年交房。

人文样本 | 时代御湖

建筑师的精品之梦

“为市场打造高端精品,是房地产行业原本就应该有的一种开发理念,尤其是对改善型居住而言,品质应该是购房者最应该关注的要素”。作为建筑师出身的操盘手,时代御湖总经理王宏伟在项目打造理念中多次提到了精品理念。

“我们期望打造的是整个板块乃至大上海最高端的精品项目之一,在开发上注重产品的品质和客户对资源的享用。一方面,珍稀淀山湖这片稀缺的湖景资源,做对社会和对客户都有提升价值的产品;另一方面,做一个标杆项目,更加注重房子的舒适性,除了基本的居住功能之外,更希望能带给业主一些其他的享受生活的价值,在若干年后还能保持产品应有的价值属性。”王宏伟说道。

作为淀山湖畔稀缺的一线湖景别墅,时代御湖的打造正是基于这样的精品开发理念,目前项目不仅是楼市中的湖居别墅标杆,更是整个板块中难得一见的品质之王。“我们打造这样一个项目,目的便是为购房者提供一种既有舒适居住性,又有长远增值前景的产品,满足人们买房子的两大最基本需求。”王宏伟表示。

作为资深地产人,王宏伟涉足房地产行业已有 20 年之久,几乎见证了整个中国房地产行业的起起伏伏。他认为,如今房地产行业经过十年的高速发展之后,已然进入到一个注重利益注重规模的时代,但房地产开发的本质应该是并且始终都是房子品质的本身,打造精品住宅一定是永远颠扑不破的道理。

[重点动作]

今年,时代御湖在 11 月份推出了联排与独院别墅等全新产品,首批产品一经面世便快速售罄,火爆的行情可见一斑。而分析其中的原因,王宏伟表示与产品的价值与品质有着不可分割的密切关系。

“时代御湖产品价值的构成有三个方面的因素:其一是稀缺的湖泊资源,它不仅为业主带来了优美的湖景风光,同时更为人们能提供了一个健康的生态环境;其二是得天独厚的区位优势,项目位居整个长三角城市群的中心,并与大虹桥板块近距相接,未来的发展潜力强劲;其三是超前的生活方式,湖居别墅作为国外高端圈层的主流居住模式,舒适的生活享受及高端的圈层平台有着无可替代性,未来越来越多的人们将会意识到它的巨大价值。”王宏伟如此分析道。

而对于明年,王宏伟表示项目将会大规模推出全新的产品,其中会包含联排、双拼、大独栋及小独栋等别墅产品,将为买家提供品质更加舒适、类型更加多样的高品质人居精品,实现更好的居住梦想。

66 期望为市场带来更多的精品,打造拥有长久价值潜力的居住标杆项目,希望购房者正确认识买房子的本质,更多地关注房子的品质本身。

——昆山时代房地产开发有限公司总经理 王宏伟



>>2013 行业启示

地产行业十年高速发展后,应该对继续大规模快速扩张的发展模式采取谨慎态度,将房地产开发回归到注重产品品质本身上来,为市场打造更多的“价值高、品质好”的精品。