

刚需楼盘唱主角,产品品质仍是首要——

宝华·盛世花园缘何脱颖而出？



由于政策调控,“刚需盘”成为目前刺激上海商品住宅市场成交量上升的主要因素。凭借着轨道交通

等城市配套建设的逐步完善,宝山已成为刚性需求较为集中的区域。其中,位于月浦板块的宝华·盛世花

园,以高性价比、改善型居住品质,成为刚需项目中的佼佼者。

发力月浦核心 高性价比保卫刚需

事实上,月浦作为北上海最具后劲的地块,具有不可估量的价值空间。从地段来看,宝华·盛世花园位于月浦板块核心,毗邻地铁一号线富锦路站,距离规划中的一号线延伸段的盛桥路站仅咫尺之遥,周边蕴川公路、A20、A30、月罗公路一应俱全,不仅令业主的出行四通八达,更是适合抄底的价值洼地。

此外,在宝华品牌影响力的基础上,宝华·盛世花园的价格极具诱惑力。宝华集团一再强调提升品质、严控细节、追求创新,充分为业主生

活着想。盛世花园是宝华集团又一次品质超越,彰显出宝华再创人居品质典范的决心。近期,宝华盛世花园推出最新特价活动,两房最低总价仅106万元,且不限楼层。这对于苦苦寻觅高性价比的刚需买家而言,是不容错过的置业良机。

品质不断超越 独创户型感动买家

不难发现,宝华·盛世花园的品质是其最大亮点。步入社区可见,13栋经典ART DECO风格的小高层建筑,外立面稳重而不失风情。其景观为欧式宫廷风格,绿化率高达55%。值得一提的是,盛世花园在普通公寓推出新风系统,并独创生态CBM户型。

地产评论员 李兴

据了解,CBM户型可保证所有户型都是全通透的,在确保最多房间朝南的情况下,最小房间面宽也保证在3.1米以上,最小的房间也可以用作卧室。较之市场上许多紧凑型产品,最小房间面宽只有2.6米左右,只能用作书房或储藏,宝华·盛世花园可谓独具匠心。

从售楼处了解到,宝华·盛世花园推出85-107平方米的魔法户型,设备平台、阳台、飘窗等空间全部赠送,附赠率高达20%左右,使用面积比拟100-130平方米,从而保证了实际得房率超过97%。如果将附赠面积折算到房价中,则很多房源实际单价低于万元。

宝华盛世花园自入市以来,持续受到刚需买家厚爱,为市场注入了一股强心剂。

景瑞“软件提升”受各界好评



3月末,由虹口区住房保障和房屋管理局主办的“虹口物业管理服务为虹口新崛起立新功——虹口区物业管理现场交流会”在上海景瑞物业管理有限公司所管理的花园城小

项目召开,来自虹口区40多家物业管理企业的负责人、项目经理、虹口区各房地办的工作人员等80余人进行了参观和交流。

与会人员首先参观了花园城小

区,对花园城物业管理中诸多创新和有效的管理方法进行了现场交流。随后,上海景瑞物业管理有限公司总经理陶敏就公司的发展与变革向与会人员进行了深入的介绍,今年是景瑞物业的“客户服务年”,景瑞物业在服务品质的提升、管理工具的研发和企业“家”文化的打造方面的做法给大家带来了许多新的思路。

相关领导对景瑞花园城物业管理中的成功做法给予了很高评价,对景瑞物业的管理模式和管理方法给予肯定。众多在场嘉宾表示,价值观是一个企业的灵魂,良好的价值观和企业文化能让企业走得更远更好,希望物业管理企业的个人发展、企业发展和环境发展紧密联系。(陈孜孜)

保利·叶语加推公园级别墅

2012顾村公园樱花节开幕以来已陆续迎来了超过100万的赏樱游客,本次樱花节为期22天,樱花林从去年的200多亩增加到今年的500多亩。据悉,樱花节期间顾村公园将开展“赏”万株樱花、“摄”樱像记忆、“画”樱姿百态、“会”樱花情韵、“咏”樱之花语、“评”赏樱十景等兼具参与性、娱乐性和观赏性的活动。

园方工作人员更向笔者透露,保利·叶语是本次顾村樱花节的独家赞助商。据了解,该项目不仅占据了樱花节的首排观景位置,小区景观带更紧靠着顾村公园的生态绿篱,两者之

间有着270°的无缝对接。保利·叶语作为城市第一居所,既坐拥静谧人生,又能尽享都市繁华。保利·叶语距离轨交7号线仅3分钟的路程,半小时即可达到静安寺。除此之外,项目周边还有已经建成的三甲综合性医院华山医院宝山分院、明年即将开业的23万平方米的大型商业综合体。

近期,保利·叶语还将推出235-280平方米公园级别墅和84-129平方米公寓。此次推出的串串户型是保利倾心之作,主要以10-12套为一独立组团。英式围合的小区别墅感受英伦小镇的生活风情。(李晶)

金沙御墅打造长风生态价值标杆

2012年新年开端,虹桥商务区、浦东前滩、世博园区、徐汇滨江等六大区域,被明确为上海未来发展的重点区域。而其中无疑大虹桥最被看好。既属大虹桥又属于市中心的长风板块,迎来了新的住宅市场发展机遇。

作为上海最早以生态命名的集聚区——长风生态商务区,是列入《上海市十一五规划纲要》的首批重点推进的现代服务业集聚区之一。该区域也将被打造成以生产、生态、生活三位一体的生态区域。的确,该区域内的众多住宅项目也被多重利好所带动。其中,位于中环CBD核心的金沙御墅,邻近长风、真如、虹桥三大商务区、又靠近虹桥交通枢

纽、中环线、轨交13号线等交通配套,地理位置优越,尤其在如今这个资源为王的时代,成为罕见的城市别墅类产品。

项目由60栋联排组成,目前单套地上建筑面积在362-485平方米,均配备独立地下双车库,私家电梯入户,极富质感的纯石材打造的外立面,均已现房出售。目前其售价仅略高于周边地块的拍卖价格,可谓是中心城区罕见的“价值洼地”,在物业管理方面更是聘请了2010年上海世博会完成世博中心、世博会非洲馆等重要场馆接待工作的隶属申能(集团)有限公司国家一级资质企业管理,未来上升空间巨大,因此深受买家青睐。(程威箐)

新加坡私宅交易频现上海买家

国内限购政策的持续,促使投资性资金不断溢出,并纷纷加入海外置业的大军。新加坡则借助优质的生活环境和低利率贷款成为中国买家的热门选择。对于蜂拥而至的海外热钱,新加坡也适时推出“限外”政策,但在经历短暂的低迷成交后,2012年第一季度,在海外买家以及国内需求的共同作用下,新加坡私宅交易迅速回升。

加坡相关媒体报道,2月榜鹅水之都和山景道The Hillier这些集商场和住宅为一身,且都靠近将来会落成的地铁站的项目销量很好,都市高档私宅市场也在今年首季出现升温迹象,The Scotts Tower, Sky-line@Orchard Boulevard都有高价售出的单位,新加坡高档私宅的价格依然维持强劲。

以上楼盘均为新加坡最大的私营房地产开发商远东机构开发,水之都是远东机构在榜鹅新区开发的项目。据了解,该项目于春节期间开盘,共推出992套房源,截至目前已几乎售罄。3月24日,笔者在其售楼中心参观时,前来咨询的客户络绎不绝。

世邦魏理仕三月末曾预计,今年第一季度新加坡的私宅总销量将达到5200个单位,仅次于2009年第三季度的5578单位季度销量纪录。而根据新加坡市区重建局已公布的数据,今年1月和2月新加坡售出的私宅单位分别是1872个和2413个,已大大超过去年12月份的表现。

中国买家青睐新加坡豪宅

相关分析人士表示,新加坡私宅销量的急速回升是基于强劲的需求,以及市场中流动资金较多和低利率水平。

“我们的销售收入中,有1/4来自中国买家。”新加坡远东机构营运总裁谢文华如是表示。目前,远东机构已建成700多了个开发项目,覆盖住宅、酒店、商场、商业楼盘和工业用房等领域。其开发的42000个私人住宅,相当于新加坡私人住宅总量的五分之一。

来自新加坡的数据显示,2012年1-2月,新加坡的私宅买家中,外国人和永久居民占到19%,其中来自中国的买家仍占到25%。

分析人士表示,新加坡是亚洲发展最快的经济体之一,而且不限制外国人拥有私人公寓,无资本收益税,无房产增值税和遗产税,更重要的是,对于外国买家特别是中国买家而言,最高可达购屋价格70%的贷款额,低于2%的贷款利率,成为新加坡置业的优势。

另外,据新加坡地产销售人员介绍,在新加坡,永久地契的别墅仅限新加坡公民购买,所以中国的买家多数是购买公寓。目前,主流的公寓售价为5万-20万元/平方米,而新加坡由于租房需求多,目前租金回报率达4%-5%。

对于踊跃的中国投资者,谢文华还表示,“上海买家表现尤为突出”。其中,拥有绵延20公里白色沙滩的东海岸和繁华的乌节路都是中国买家青睐的区域。(冯燕)

“限外”后成交依然活跃

去年12月,面对来势汹汹的海外投资者,新加坡政府推出了相关政策,给高涨的房地产市场“降温”。政策规定,外国买家和公司在新加坡置业,除了继续支付原有房价的3%减去5400元的印花税外,还须交付10%的额外买方印花税。此外,新加坡永久居民购买第二套或更多住宅,以及新加坡公民购买第三套或更多住宅的,都需要支付额外3%的买方印花税。

这项被称为ABSD的政策一经推出,效用立显。当月,新加坡私宅成交量跌至632套。而2011年第四季度的销量也跌至3726套。但市场的反弹很快发生。据新



看房召集
上海买房呼叫中心看房专线

4006358880 转0

富力湾
淀山湖富力湾隆重推出180-434平方米双拼及独栋别墅,超高性价比,每户附赠私属花园及露台,配备五星级皇家私人会所。富力湾外临淀山湖,内拥城潭,坐拥淀山湖的稀缺资源和洼地价值。
此次重磅推出的199万元/套双拼特价,让你以公寓价格买到别墅享受;凭贵宾卡可享受最高35万元立减优惠(特价房已包含立减优惠),投资兼自住的双赢之选。
集合地点:威海路755号文新大厦广场(近陕西北路)
发车时间:4月21日(周日)上午9:00