

改善型置业需求调查

新精英:收入高了先考虑换房

他们渴望着一种全新的与年龄增长收入增长相匹配的生活,这样一群80头上的新精英,成为改善型购房者中的一支生力军。

地产评论员 许佳婷



眼界高了 需求水平也高了

陈茜来自广西南宁,从上大学开始驻足上海这座城市已经10年有余,与同样来自广西的老公结婚也已经三年多,当时的婚房购买在锦江乐园附近的一个老公房小区里。如今,夫妻两人都从原来的小职员混上了一官半职,月薪也比以前大幅提升,所以想着重新购买一套像样一点的新房,也希望离市区近一点。

笔者在古北御庭的售楼处现场认识这对夫妻,他们的选房已经持续了将近小半年,始终没有遇上心仪的合适之选,“可能真的是我们太挑剔了!”陈茜自嘲道,她坦诚地告诉笔者,自己的预算在350万以内,贷款也要占到将近一半,但是考虑到夫妻俩目前的月收入状况,每个月一万多的贷款还在可承受范围之内,所以决定一步到位,也为以后生孩子做好准备。

陈茜面临的问题是很多第一批80后普遍面临的问题,事业刚刚开始迈入黄金阶段,眼界高了,希望生活能呈现一个质的飞跃,因此对于房子的选择也开始与品位和品质挂钩。

迈向中产阶层 从居住升级开始

徐耀是典型的上海男人,目前和双双退休的父母住在闸北的一个普通小区里面,婚期已定,但是婚房一直是徐耀心中的一块大病。之前看中了位于普陀的品尊国际,但是4万元/平方米的单价在仔细估量之后徐耀还是觉得贵了一点,而且并不能买太大的,也不利于以后双方父母过来小住。

徐耀说,虽然自己是土生土长的上海人,但是包括父母在内的很多家人地域观念并不强,家里人也没有一定要购买“上只角”

的房子,只要质量好、环境好,稍微远一点也可以接受。反正家里有车,也不在乎多半个小时。

随后徐耀又带着父母去看了位于新江湾的保辉香景园等项目,笔者前天再次致电他,询问他看房进行得如何,他说目前爸妈和自己各执一词,爸妈比较偏爱盛世新江湾,自己则觉得普陀区那边的香溢花城性价比比较高,所以还没完全定下来,可能会与女友再商量一下。

徐耀表示,33岁对自己来说是一个重要的阶段,既脱离了刚刚踏上工作岗位时的青涩稚气,又要为将来规划一个看得见的雏形,经济水平相对稳定却还不至于迈入真正的中产一族,所以给自己做好定位非常重要,而房子,也是其中重要的一步棋子。

新精英需求 将愈发旺盛

对于人们改善型的居住需求,一直是客观存在的,随着经济的进一步发展和人们生活水平提升,这种需求日益表现强劲,尤其是新一代精英群体的购房需求正在演变成和第一次置业同样重要的“新刚需”。

张爽就是典型的新精英群体,她告诉笔者之所以要选择地段、环境以及设计更为合理的小区作为自己的新家,很大程度上是一种惯性所推,可能以前上大学的时候梦想只是有一套属于自己的房子,等到这样的梦想实现了,又会想我如果有一套市区的高层公寓该多好,我们80后就在这样不断地实现阶梯式的置业梦想。

有关专家表示,目前新崛起的精英一代基本都集中于那批生于80年代初的80后们,事业已经开始有所起色,需求也在逐步提高,随着时间的推移,更多的80后将加入这一精英群体,这样的置业需求将会愈发旺盛呈现集中释放的态势。

◎产品线

古北御庭 领跑精英置业

古北御庭凭借其稀缺的资源 and 核心地段获得了众多追求高端品质客户群体的青睐,尤其是一些年轻的80后们将其列为婚房的不二之选。自2011年11月开盘以来持续热销,数月蝉联浦东3万元/平方米以上住宅销售冠军,并进入总销面积、金额等多项排行榜前三。近日,该楼盘最具价值的景观平台开始公开认筹。

位于花木板块的古北御庭交通便捷,坐拥轨道交通2、7号线龙阳路站和磁悬浮的交通枢纽,另有规划中多条轨道交通及多条城市快速干道和主次干道环绕。此外,项目周边还享有大拇指、碧云等国际化商业广场,浦东图书馆、东方艺术中心、上海科技馆、上海国际博览中心等4大国际级人文设施,嘉里大酒店等4座星级酒店,对于追求时尚便捷生活的年轻白领来说,的确充满吸引力。

此外,古北御庭的精装品质也受到了

普遍的赞扬,经典ARTDECO建筑风格配合木饰面及镜面,石膏板吊顶大型吊灯,为新古典及简中风格结合,配合软性装饰及盆栽小品,将入户空间打造得高贵典雅。

“我们古北御庭的受众普遍比较年轻,在最近的成交中有60%都是用于年轻人的婚房,可能这与我们项目的整体定位有关吧,受年轻白领青睐也在意料之中。”项目销售人员告诉笔者。

品尊国际公寓 未来西上海高档商务区

作为普陀真如板块一个比较老牌的楼盘,品尊国际公寓走的一直都是高品质精英置业路线,从一期开盘至今,品尊国际也是很多年轻的白领人士比较青睐的高端公寓产品,一期公寓已经售罄,目前在售的是二期房源,价格有点小贵。

现场看盘会发现,品尊国际公寓是典型的地铁上盖房,7号线岚皋路站设在基

地内,交通便捷,房型种类较多。高端的装修品质,每一处细节都彰显国际品质迹,适合高品位的年轻家庭置业家居,地段升值潜力很大。

值得品尊国际公寓夸耀的,还有它的西邻:800米外是香港首富李嘉诚计划兴建的浦西第一高楼,西北则是市重大规划项目真如城市副中心。这两个项目一旦建成,品尊所在的这个普陀相对偏远、落后的区域,地段价值就会像有了顶梁骨一样,站立起来。

“从配套可以看出品尊的过去:非居民生活区的地方。但是,从品尊的现时房价却可以看出品尊的未来:西上海的高档商务社区,有舍才有得嘛!”品尊国际售楼处的一位购房者一语点醒梦中人,将品尊国际的价值一语道破。

保辉香景园 新江湾内性价比高地

新江湾城拥有顶级的城市资源,板块

生态型国际化居住区已见雏形,区域造富效应正逐渐成形。各大知名品牌开发商的入驻同时为新江湾城注入无可比拟的市场活力,不仅丰富了板块格局,更加速了国际化社区的成长与蜕变,置业新江湾城已然成为通胀压力下增值保值的大热门。

保辉香景园东临淞沪路、南对国晓路、西靠清流环三路。项目整体建筑风格在古典法式中融入了众多现代元素,使住宅建筑同时具有法式的典雅大气和现代风格的简洁明快。

据悉,保辉香景园主力产品拥有2-4房可满足不同置业者需求;120-180平方米不等面积亦为购房者拓宽了选择的余地。值得称道的是,保辉香景园小区内拥有无与伦比的68米超宽栋距,开阔视野打造私密居住生活“新视界”,近万平方米中央庭院推窗即可一览无余。同时与毗邻小区的外部绿化带“内外兼修”,使小区内建筑之间形成良好的采光、通风及宽阔大气的景观视野。