

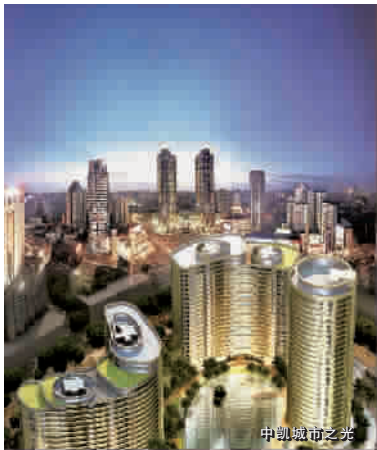


改善型置业需求调查

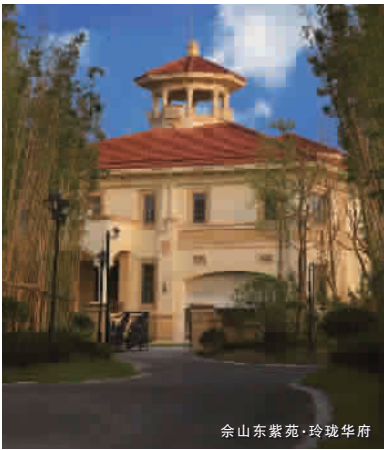
财富人士:置业为身份加码

中国的民间财富正在以惊人的速度增加,而中国富人置业半径呈几何数量级扩张现象,也仅仅是全球化浪潮在中国财富效应掀起的第一波。

地产评论员 许佳婷



中凯城市之光



余山东紫苑·玲珑华府



绿地·海珀旭晖

独栋别墅不是唯一选择

可能由于职业的关系,律师行老板张先生对于住宅的挑选十分严格,他说他春节过后陆续考察了上海许多在售的楼盘,都不是十分满意。限购令出台后,许多楼盘迫于资金回款和银行信贷的压力而大力推盘,都有着十分诱人的优惠条件。

张先生却觉得,在限购的大势之下,挑选住宅越是要挑选一些能力之内相对高端的楼盘,因为这样的楼盘通常都具有相对成熟的商业配套,便利的交通体系和优良的教育、医疗资源,也只有这样的高端楼盘才真正具有保值、增值性。因为在本身已经拥有两套别墅住房,所以张先生此次更加倾向于市中心的高端公寓项目,地段被他

摆在了首位。

张先生先后去看了绿地海珀旭晖、徐汇中凯城市之光以及另外几个市中心的首选高端项目,虽然暂时并未定下来,但是张先生却已经将候选楼盘在心中罗列了一遍,无一不是市中心数一数二的高端楼盘。

“说终极置业也不是十分符合,现在财富人群讲究不可复制的资源价值,讲究优越的商圈价值,这些也都是在不断变化当中的,而且比其他资源的变化还要快些。所以我这次买房也仅仅是想让自己的不动产种类圆满一点。”当被问到此次置业是否是终极置业时,张先生向笔者表明了自己的看法。

越是限购越要买好房

徐先生是典型的商人,对自己的需求非常清晰,当然,要求也极为苛刻。作为这个城市里金字塔尖儿的消费者、众人眼里的成功人士,徐先生手里并不缺房子,但他属于比较“贪心”的那种。“我希望安静的时候,拥有私隐的静谧;又希望享受繁华的时候,能够瞬间直达。哪里的房子能够做到呢?”

“由于是多次置业且以往我都是购买住宅自用,这次置业我想挑选一套好些的别墅用于养老。”目前徐先生正在复地御西郊和余山东紫苑两个项目中间犹豫不定。

徐先生表示,两个项目都是很有实力的品牌项目,品质应该是值得信赖的,但是在目前的市场环境下,越是限购当道就越

要买好的房子。复地御西郊满足了我对地段和产品的双重需求,成熟居住氛围、大虹桥经济格局辐射……这些都是我所看重的;同样,余山东紫苑则是余山豪宅区的鼎级独栋别墅代表,它彰显了一种独特的身份象征,让我感受到一种圈层文化,所以这个选择很难。

需求标准精细化

有关专家表示,当产品的差异化最终不能承载购房者对生活差异化的更高需求时,购房者就开始了二次置业、三次置业……在找房、买房、换房的“热循环”中,他们“消耗”了大量的社会资源。尤其是对于一些财富阶层来说,“终极置业”直接挑战的是住宅梯级消费理论,同时抓住了消费者重视住宅环境、追捧高水平物业、认可高性价比的项目、向往高品质生活的心理,营造最适合消费者的、具有超前性的物业。

在终极置业的标准里,房产的品质是最重要的。大部分人认为建筑的品质就是坚固、实用、美观,但是随着时代的发展,人们对建筑品质的要求越来越高,随着生活水平的不断提高,高品质的房产将更丰富。

企业高管陈小姐认为,高品质房产应当是以良好的企业品牌为基础,尊重自然的景观营造,还要追求人与自然、人与人的和谐统一,高品质的生活应该是一种和谐、一种从容、一种境界,是文明和文化的载体,是艺术的创造和建设者生命价值的体现,是实现人与自然、人与人、人与自我的统一、和谐的安居、美好的空间。

◎产品线

中凯城市之光 填补徐家汇 CBD 顶级住宅空白

位于虹桥路、徐虹北路交界处徐家汇 CBD 核心的鼎级高端楼盘,在徐家汇六年无高端供应量之后,一举攻破浦西住宅金字塔尖端市场,在刚刚过去的一个半月,现场已接待明确购房意向客户 578 组,这一成绩打破了目前高端市场的寂静,让“终极黄金地段”再次回归大众视野。

十余年致力于都市高端住宅的中凯城市之光,在“舒适空间、大美生活”,打造了时下最匹配都市成功人士的大平层产品,也结束了整个徐家汇内核区域无大平层的历史。

188—409 平方米的多元平层设计,每户均有明厅、明卧、明厨、明卫、明餐厅的“五明”格局;270—360 度超大景观露台配以豪华景观浴缸将整个徐家汇尽收眼底;客厅、餐厅为南北通透厅设计,每户均能观赏到中心景观绿地,且保证每户均有很好的通风采光条件。全套房设计、主卧室均设独立衣帽间、精美入户花园……处处彰显中央府邸的大宅气度。

据徐汇·中凯城市之光案场统计表明,

有 65% 的购房者关心徐家汇中心的建设,并因此选择与该中心仅一路之隔的徐汇·中凯城市之光。

一位陈姓购房者说:“徐家汇核心区多年没有新的住宅上市。除了看中中凯城市之光的品质环境外,我相信投资 200 多亿的徐家汇中心的超五星宾馆、五 A 级办公、一流的商业综合体开发后,徐汇·中凯城市之光这一地标性高端住宅,将迎来极大的升值空间和居住等级的上扬。”

余山东紫苑·玲珑华府 天价余山背后的价值独栋

楼市调控走向常态化,房地产市场也正在经历着更为彻底的价值洗牌。此次洗牌是行业回归理性的标志,优胜劣汰成为市场发展的必然规则,兼具稀缺典藏价值与第一居所条件的余山独栋在此轮价值进化中脱颖而出。

项目负责人介绍,余山东紫苑·玲珑华府的推出突破余山中央由面积大、总价高的天价豪宅垄断天下的格局,创造性地改变余山中央独栋别墅价值标准,两千万等级的低总价准入门槛为社会新晋精英阶层

创造了最后入住珍贵机会。项目在传承余山中央独栋别墅正统风骨的基础上,更加贴合业主置业需求,强占余山正中央最后一方绝版山水资源,独享正余山齐全的高端物业配套,跻身沪上名流生活场。

余山东紫苑·玲珑华府作为品牌开发商合生创展集团的又一力作,在沿袭了余山东紫苑贵族品质的同时,更加强调精致独栋的第一居所功能。玲珑华府首批房源共推出 26 套,单套地上面积 330—360 平方米,带有 220—290 平方米的阳光步入式地下室,户均占地约达 2.5 亩。

有业内人士指出,相比于目前余山板块在售几千万乃至亿元总价的物业类型,占据余山正中央的玲珑华府最低总价仅为 2000 万元左右,综合优势明显,是置业余山的良好选择。

绿地·海珀旭晖 豪宅区内又一城

绿地·海珀旭晖有别于市场上其他投资产品,它所处的位置是上海真正的市中心和新兴的豪宅区。显而易见,当房地产调控的压力日渐加重时,远郊商业地产的价

格泡沫正不断被挤出,而市中心的市场走势却恰恰相反,项目可以凭借地段优势稳健发展。

项目是超大规模城市综合体模式,65 万方的城市综合体,包含了平层大宅、类住宅、写字楼和沿街高端商铺等多种业态,一站式解决生活需求,并且通过社区复合功能,这里将成为能够比肩陆家嘴的新兴高端区域。

同样配套也不在话下,在 2010 年世博会的契机下,项目区域的发展如离弦之箭。目前包括已经通车的轨道交通 7 号线和在在建中的轨道交通 12 号线都已经成为了项目交通配套的重要环节。众所周知,轨道交通的通车对于商业项目是决定性的,是项目升级的重要砝码。

另外,“南滨江”这一天然优势,更决定了海珀旭晖身处豪宅区内,区域内不下数十亿元市政的投资,保证了区域价值的先进性和竞争力。时下该地段已经有多个豪宅项目在建,未来必定能够导入大量的高端人群。项目无论硬件还是软环境上都处在上海最好的地段之上。