

第三代高端住宅正受关注

地产评论员 卿香



第一代高端住宅靠地段，第二代高端住宅靠品质。目前，真正被市场所看好的高端住宅已进入地标与品质的融合。

徐汇·中凯城市之光即将上市，这一项目使原本清冷的徐家汇高端住宅，成为今年上海楼市关注的热点。有关专家认为，徐汇·中凯城市之光的走销，表明上海第三代高端

住宅已发生根本转变，正进入由地标与品质融合的时代！上海第一代高端住宅，主要是依赖于地段，曾出现在上海核心区的黄浦、静安、卢湾、长宁、地段中定

价格，是上海第一代高端住宅形成市场认知的基础。随着上海市中心土地开发量的逐年减少，上海第二代高端住宅转向地段与品质组合，除了地段优势

之外，高端住宅的品质开发成为支撑市场与价格的重要因素，也逐渐把上海高端住宅与国际产品接轨，并以精装修配置产品面市。高端住宅的售价也与普通住宅拉开了较大的价格差。第三代高端住宅出现了新的特征，与第二代高端住宅不同，第三代高端住宅是以地标融入产品更高组合方式出现在市场。有专家把徐汇·中凯城市之光作为第三代高端住宅的代表作之一，作了三方面解析。一是地标取代了地段，是高端住宅的基础。徐汇·中凯城市之光不仅仅是位于南丹路、徐虹北路、虹桥路、番禺路这样优秀的徐家汇核心区域，而是与正建设中的浦西第一高楼这样的城市地标相隔，拥有地段成长的可预见性。

二是品质支撑了产品，是高端住宅的核心。徐汇·中凯城市之光从外立面用材到大堂标准，从二层底下车库的起前投入到精装标准的全面提升，满足了第三代高端客户的居家需求。三是从楼宇到小区，是高端住宅的活力。孤立的一幢楼难成高端住宅。徐汇·中凯城市之光以小区湖泊为核心，形成了多层次区内环境和居家空中景观，构成了第三代高端住宅的生活链。上海第三代高端住宅的出现，表明开发商对城市资源利用、产品品质塑造、生活功能提升等全面整合能力的提高。

徐汇·中凯城市之光专线
400-635-8880转188

古北，从繁华的倾慕者到拥有者——古北大成公馆再造古北奇观

2012年，上海的高端市场不再平静。作为上海最大的涉外高档社区——古北板块，其影响力不言而喻，海外人士、侨胞、外资企业高级白领等不断来此居住，在历经了多年的供不应求之后，即将出现新的转机。这一利好消息，来自于其板块内全新力作——古北大成公馆的横空出世。

古北重磅力作 斩获买家一致认可

经过25年的发展，古北板块已成为社会名流和成功人士首选的国际住宅区代表。由于发展的成熟，认可度极高，笔者在该区域的二手房市场了解到，目前古北板块新盘供应量远不足以支撑整个区域的购买需求，而古北大成公馆可谓是生逢其时。事实上，古北大成公馆之所以受到高端买家关注，主要是由于项目具备九大核心优势，在地段、自然资源、建筑风格、设计理念、空间享受、团队支持等方面都独树一帜，精铸古北国际社区的极致之作。显然，占据古北门户位置的古北大成公馆，无论从地段上还是品

质上，都将进一步催生整个板块的稳固发展。特别值得一提的是，大成公馆运用Art Deco建筑风格，经典隽永，历久弥新，其建筑设计公司正是打造过上海新天地、来福士广场及外滩众多著名建筑群的香港巴马丹拿建筑设计咨询(上海)有限公司。

奢华品质无出其右 无愧古北价值

纵观全球豪宅发展趋势，随着城市的扩张和城市人财富的积累，豪宅居住的需求也发生了日新月异的变化，传统的城市豪宅远郊别墅，开始难以满足人们对居住的要求。因此，在追求居住空间与与城市保持近距离的双重诉求下，兼容居住品质和都会生活感受的更具生活舒适度的高端住宅，开始渐渐获得全球范围内财富人群的喜爱。笔者在参观样板间时发现，该项目的建筑层高为罕有的3.2米，空间感极强。此外，房源以中大户型为主，并有少量复式房源。其中153平方米3房客厅面宽达5.4米，是大尺度全能超舒适的奢居

户型，南北进深和面宽非常合理，这在古北板块是绝无仅有的。据了解，社区自有1600平方米左右的高级私人休闲会所，配有室内恒温游泳池、健身房等休闲场所等。挑空6.4米层高的南向豪华入户大堂，一梯一户、电梯刷卡直接入户、双大堂等设计都让业主享受高端品质生活。(罗婕)



产品链接：目前古北大成公馆推出的户型，以124平方米的两房和154、165平方米的三房为主。户户设计南向大面宽、大尺度。此外，入户玄关，营造居住仪式感。主卧室套房设计，拥有各自的衣帽间、独立卫生间，最大程度满足了每个家庭成员对居住舒适度的要求。

仁恒森兰雅苑 五月新推“非凡墅”

森兰国际社区作为浦东“十二五”重点打造人居高地，近日迎来新一轮的建设高峰。得益于政府对森兰国际社区的持续关注，以森兰国际社区、外高桥保税区为核心的浦东产城融合项目，目前绿化建设正在先行。



据悉，森兰绿地面积约3.35平方公里的森林公园，绿化和水域面积相当于约2.4个世纪公园；有约70万平方米水域(森兰湖近32万平方米)。这个高达70%绿化率率的超大自然绿色生态社区，正打造为沪上最大的“国际花园社区”。

据业内人士透露，近期新区区长会同主要领导再度亲邻森兰

国际社区视察，要求其70%的绿化率必须确保，绿化工程必须先行，加快开发进程。目前森兰国际社区内最重要的森兰绿地已经初具雏形，树林、湖、河已基本完成，一个约2.4倍世纪公园大的都市稀缺生态绿地正在加速成型。高端改善市场向来是楼市走势的风向标，其中位于森兰国际社区核心的仁恒森兰雅苑颇具代表性。据数据显示，该项目作为森兰国际社区的唯一在售项目，自去年8月首次开盘以来一直呈现热销状态，5月以来更是每周成交十余套，热销势头稳步增长。据笔者了解，仁恒森兰雅苑5月全新推出约350平方米的D1型“非凡墅”，凭借独特的巴厘岛度假风、MIELE等豪华品牌、6米多挑高入户空间等超越一般大平层的创新叠墅设计，再度引发市场关注。在楼市优惠逐渐收窄，优质房源日渐稀少的情况下，仁恒森兰雅苑以多重优惠诚意回馈客户，堪称高端客户改善置业的一次难得良机。(王敏)

仁恒森兰雅苑专线:400-635-8880转888

商业项目同质化趋势 或将引发行业内激烈竞争

日前，由同济大学经济与管理学院EDP中心和正略钧策管理咨询联合举办的2012中国商业地产创新论坛上，各位学界、咨询界和商界专业人士共同探讨商业地产创新之道。同济大学经纬不动产研究院执行院长施建刚区分了时下数种典型的商业地产发

展模式。而在行业喧嚣的背后，正略钧策管理咨询合伙人薛迴文则认为亦有风险随行。“目前结构性缺失与同质化过剩并存”。他表示，现有真正意义上的购物中心和商业街的比例仅有23%，而商业项目同质化趋势有可能引发激烈竞争。(冯燕)

璟公馆盛大亮相 建发·璟墅领跑新江湾



作为上海最被看好的豪宅区，新江湾的豪宅大戏正被以“叠墅王者”——建发·璟墅为代表的重磅力作推向高潮。继此前精装交付标准完美呈现后，近日，该项目的多功能主题会

所——璟公馆盛大亮相，钻石品质再书新传奇。业内人士指出，放眼星河湾、仁恒、绿城这些优秀企业旗下的高端项目，会所都被当作了一个非常重要的项目要素，也逐渐形成了自己特有的会所品牌文化。在豪宅集中营的新江湾，建发·璟墅倾心精铸的会所璟公馆有望成为其中的佼佼者。恒温恒温泳池、雪茄红酒室、斯诺克室、瑜伽舞蹈室、亲子儿童乐园、健身房……在ART DECO的艺术触觉中，一应俱全的配套设施让建发·璟墅的会所为所有业主和购房者体验项

目打开了一扇特殊的门。建发房地产集团上海有限公司相关负责人介绍说，会所是项目的一个缩影，每一个细节都能体现出对使用者的关切态度，突出了人与会所的互动关系，使每位业主都可以在会所的服务中得到满足，感受到“家”的温馨。在此前的精装交付标准完美呈现的活动现场和近日会所开放的现场，许多前来参观的客户都表示：通账压力下，需要选择高增长性收益的高端物业增值保值，因此更加看重建发房产的品牌和建发·璟墅这个项目用心精铸的态度。(沈媛)

**看房召集** **4006358880 转 0**

上海买房呼叫中心看房专线 (请来电报名参加,老人最好由家人陪同前往)

申亚花满庭

花园洋房:买 100m²享 200m²
小高层:99万,复式4房轻松买!

沪上鲜有的高性价比楼盘,超大面积附赠,买一享一,成长型家庭首选。项目特色鲜明,3800亩生态林环绕,买房还赠18平方米菜地租赁权,项目更享诸多市政利好。

集合地点:延安西路895号申亚金融广场(工商银行门口)
发车时间:6月2日(周六)下午13:00