

代际传承,从启蒙到发展、再到成熟,从被动到主动,需求变迁——

上海城市独栋别墅 迈向“第四代”

□撰文 罗婕

上海城市独栋发展历程

从上世纪 20、30 年代初上海的第一批别墅诞生开始,上海城市独栋别墅伴随着城市变迁和上海楼市的起伏,走过了出生、成长、调整、放量的一个中长期过程。按时间和别墅的发展周期可将其分为三个阶段:

一、第一代城市独栋

20、30 年代,传统中心别墅区
“海派风情老洋房”

上世纪 20、30 年代,上海涌现出第一批城市别墅,这些或巍峨,或玲珑,或独特的老洋房,记录了上海滩当时的风云故事。淮海中路上的宋庆龄故居、陕西北路上的马勒别墅、延安中路的嘉道里别墅、汾阳路 150 号那幢气势非凡的灰白色洋楼,因为白崇禧、白先勇父子居住过而闻名……如今这些老洋房隐匿在拔地而起的高楼大厦间,依旧在散发着它独有的老上海味道。

■点评:萌芽期的第一代独栋,由于建筑时间较早,这些独栋别墅普遍出现一些硬伤,主要体现在道路交通的规划上;以今天的眼光来看,尽管处在市中心的位置,但马路过窄,周边建筑的拥挤,以出行来说,略显不便。

二、第二代城市独栋

90 年代,虹桥西郊别墅区
“国宾之地崛起城市独栋”

在上个世纪的后十年中,由于经济上的大踏步前进,上海刮起了一股“别墅风”:首先是从西郊的虹桥路一带开始。由于那儿的人文环境和商业环境比较成熟,所以开发商早在上世纪 90 年代初就把眼光铆住了那个区域,如明苑别墅,以及龙柏山庄、绿谷别墅等,就成为当时虹桥城市独栋的代表。目前区域内的别墅群落已占据了几乎所有的土地,价值不菲且多数只租不售。

■点评:这个阶段的城市独栋,由于缺乏对居住者的深刻考量和体验,部分项目简单追求空间感、隆重感,户型缺乏生活感;部分项目的景观、配套成本相较目前偏低,也忽略了社区感。

三、第三代城市独栋

2000 年初,联洋、碧云别墅区
“国际社区新兴涉外别墅”

从 2000 年初开始,上海经济的腾飞,引得国内外高端人士齐聚于此。这个时期的城市独栋也多为这批人群而“度身定制”,呈现出“国际化”的趋势。由此而形成的城市独栋,在建筑上多倾向于欧美古典风格,在管理上也更加完善。可以说,由于居住人群的多样性和世界性,促使了这个时期的城市独栋以涉外为主。近期也有少量别墅转租为售,且价格高企。

■点评:结合独特购买人群和区域特性,开发商开始引入国际元素打造高端豪宅,但是在户型的人性化设计上稍显不足,其次是社区公共空间的打造,无法满足高档家庭的社交和生活环境的需求。



■评论

在中国近 20 年的经济热潮中,别墅被赋予了特殊的意义。从上世纪 20、30 年代开始至今,真正的城市独栋越来越少,类别墅、空中别墅产品概念兴起。在这样的市场环境下,上海城市独栋就愈发稀缺。经历了三代发展的城市独栋,发展至今已经迎来了全面升级,十号院成为第四代的标杆之作

其一,它的地理位置,十号院位于前滩之上,成为赶超陆家嘴 CBD 的一线城市独栋;其二,它的户型景观,不是简单的奢材堆砌,它用国际化的眼界、人性化的尺度及空间设计满足成功人士对生活的终极追求;其三,它的社区感,64 套独栋别墅之外,享受浦江华侨城百万方的城市级低密度社区环境,有资格实现生活资源的配置和生活流程的再造。

城市独栋愈发稀缺 第四代城市独栋全面升级

第四代城市独栋三大核心价值

价值一： 前滩之上,高端 CBD 城市独栋！

一纸蓝图、百亿规划,前滩成为上海未来新的引擎,已是不争的事实。从目前现状来看,这是继陆家嘴之后,上海新的 CBD! 前滩起航,加速了其辐射区域的居住价值。曾有专家直言:“闵行浦江镇是前滩最宝贵的上游。”这里,不仅汇集众多国际商务中心,更汇集众多国际社区、超级购物中心、全世界首屈一指的国际学校和医院……这就意味着,前滩为 CBD 城市独栋提供了居住利好。 在此背景下,华侨城十号院,距离前滩仅约数公里左右,是名副其实的 CBD 城市独栋。搭乘城市发展的快车道,开启上海城市独栋新时代。

价值二： 物以稀为贵,城市独栋价值凸显！

随着土地价值的提升,上海高端别墅用地逐年递减,超低密度独栋别墅全上海日益稀缺,其中包含远郊型别墅,环岛型别墅,庄园型别墅,而少之又少的就是城市型独栋别墅。

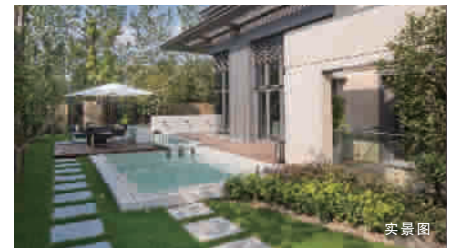
敏锐的买家,很快意识到“物以稀为贵”。独栋别墅卖一栋少一栋,供应锐减,往往一经开出即遭神秘抢购。不愁卖的局面,甚至一度让部分拥有别墅土地的开发商刻意放慢开发速度,囤地不动,待价而沽。

在这样的市场环境下,上海城市独栋“华侨城十号院”,在 2013 年入市无疑又一次点燃了高端买家人住城市独栋的热情。

价值三： 全面升级,城市独栋成终极目标！

在新的时代格局下,当前独栋别墅主流买家,也开始以全球视野来审视独栋别墅,因而在选择上更务实更先进:不仅关注户型,更关注公共空间;不仅关注景观,更关注圈层。 华侨城敏锐地捕捉到了这种变化,在十号院的构建中,用前瞻性的眼光,在空间设计上更具人性化,考虑到家庭居住的全功能性;用超前的景观排列和公共空间打造,完美的体现出独栋别墅有天有地的归属感,成为大平层和郊区别墅置换的终极目标 事实上,今天的华侨城十号院,以第一居所,终极目标的清晰定位,让独栋业主在家庭和事业间完美兼顾。

第四代别墅标杆之作—— 华侨城十号院



十号院于约 110 亩土地之上,打造 64 席大师级独栋别墅,融合了中国国学理论将整个社区分割为南北两极,前山后水,南北两边各设有水凝气穴,使人与大自然的磁场互相结合。户型尺度地上 370 平米至 670 平米,另有约 200-300 平米全明地下室,户型设计集华侨城 20 余年豪宅设计之大成,堪称业界标杆,6 米挑高客厅空间,4.4 米层高全明采光地下空间,玄关、客厅、书房、家庭室、餐厅,处处对景设计犹如一副天然景观画,270°的大面积转角玻璃在景观上实现了一“转”一世界,移“步”易乾坤。