

抄底城市别墅 锁定莫奈庄园

地产评论员 王敏

调控持续,使购房行为变得更为理性。业内分析,在“限购”和“禁墅”双重调控下,城市别墅凭借其稀缺性、便利性、抗跌保值性将成为2012年楼市的“热饽饽”。

周康城市别墅区现抄底良机

新政下如何选择最安全、最保值的抗通胀物业?业内专家表示,城市别墅将会脱颖而出。比如浦东周康板块就形成了一个成熟的东上海别墅圈,板块中绿宝园、提香别墅、保利林语溪、绿地香颂、十九尊等高端别墅聚集,近期将有上房经营集团印象春城·莫奈庄园上市,小区引入天然河流形成了独立岛居的环境,在板块中是为数不多的能将城市资源和自然资源相结合的作品,既享受城市便捷性的功能,又享受



纯自然的岛居环境自是不可多得。

据悉,该项目位于迪斯尼西南缘,为上海市外环线东南缘,为周边市级重大设施和项目的辐射覆盖交汇点,成为承接产业扩散的第一圈层。业内人士表示:“此前虽然已有大型开发商如万达等入驻周浦,但据徐家汇、五角场等城市副中心的发展轨迹来看,相对

于同样新兴的新江湾板块中建大公馆60000—150000元/平方米的均价,周浦的房价和地价处于双低的盆地,价格仅为新江湾的一半。”

诠释“超高性价比”产品

印象春城·莫奈庄园为法式宫廷风格,全石材岛居联排别墅,是国企上房经营集团30周年启动城

市别墅战略的高品质旗舰作品。小区四面环水,纯粹岛居,仅有199席,包含3联排、4联排、5联排、6联排四种形态,单套面积在202—232平方米。项目建于一个由天然河流香草河围绕的小岛上,别墅外立面采用全石材,为纯正的法式宫廷风格建筑,每户还配备大金VRV三合一中央系统、3M净水系统,可以说是上海首个绿色智能别墅。

据了解,即将入市的印象春城·莫奈庄园,是2010年位列上海楼市销售三甲的印象春城的别墅区,印象春城前几期开发,所有几千套房子交房均达到零投诉,每一批都获得了“用户满意工程奖”,市场口碑毋庸置疑。

城市别墅战略启动

上海房地产经营(集团)有限公

司就是一家一直秉承着理想和责任的企业,30年来公司专注于各类高品质民生住房及商业楼盘的开发建设,成就了一个又一个引领时代的经典作品。如位于北外滩的上海港客运中心、陆家嘴的财富广场与上海房地大厦、中山公园的华宁国际广场等,住宅产品如金虹别墅、皇朝别墅、海怡花园、御品大厦等。

特别是在2011年,公司启动了“春城系列”精品住宅和“誉品系列”高端住宅两条产品开发序列,“春城系列”姊妹篇上海春城和印象春城均已是上海口碑卓越的名盘。此次推出的印象春城·莫奈庄园是公司30周年城市别墅战略的旗舰之作,作为一贯以品质和口碑著称的老牌国营企业,此次集公司之力打造的新作品必将给市场又一个惊喜。

麦玲玲相约中建大公馆——

1.0 容积率纯别墅社区 撼动新江湾

地产评论员 马颖之

凭借上海楼市罕有的“纯别墅社区”、“1.0容积率”、“1:1附赠空间”等综合优势,中建大公馆的出现,为如今“墅区空白”的新江湾城带来了全新的奢适生活。据悉,位于新江湾城核心位置的中建大公馆将于三月底向市场公开样板房。

作为外滩十公里半径内唯一的纯别墅社区,中建大公馆在去年11月获取预售证,项目并未集中开盘的情况下即登顶当月上海豪宅销冠宝座,项目在财富圈层中的影响力可见一斑。据主办方中建大公馆方面介绍,近期还将邀请麦玲玲来为上海富人群众作文化类讲座,目前已有不少意向人士向主办方报名。

恢宏手笔传承地王盛名

2001年,新江湾城的规划起步;2006年,区域内首个项目惊艳申城;2008年,众大牌开发商力争新江湾,区域地势稳步攀升;2009年,中建地产拿下新江湾城核心的C6地块,荣登地王宝座;两年后,中建大公馆诞生。

这些年来,新江湾城的居住价值逐渐被认可,成为申城买家心目中的“豪宅名片”。事实上,新江湾城的核心价值很大程度上依托于区域所拥有的9.45平方公里的生态湿地,而中建大公馆占据着这块生态湿地的核心位置,地理位置上已拥有不可比拟的绝佳优势,“2009年新江湾城地王”之称实至名归。

此外,容积率仅为1.0的纯粹别墅居住区规划也令人无比惊喜。众所周知,容积率越低意味着居住空间的密度越低,生活空间越舒适。而上海早在两年前就叫停了容积率低于1.0的土地出让,别墅用地更已“禁地”多年,即使是在豪宅遍地



的新江湾城,如中建大公馆这般踩着容积率“底线”的纯别墅区也遍寻不得。这番大手笔让人不自禁地产生对于“中建楼王”的期待。

“1:1 附赠空间”成就楼王价值

作为中建地产在上海的首发之作,中建大公馆继承中国建筑王者血统,以世界500强的领先地位和累计超600余的奖项展现出房地产领域的国际级精熟品质。正是有这样雄厚的实力支撑,中建大公馆的产品才能做到出类拔萃。

据悉,中建大公馆拥有独栋、类独栋、叠加三大别墅形态。其中,产品的高附赠价值允令买家津津乐道。以叠墅为例,建筑面积约为230平方米,而项目每户赠送面积与建筑面积配比最高可达1:1,这使业

主实际的使用空间可达400平方米之多。之所以能为业主争取到这样大的空间,全赖于开发商为产品进行了创新性的地下二层空间打造,4.4米层高全明地下一层空间通风畅达、阳光充沛,一改人们往日对于别墅地下室狭窄、阴暗、潮湿的印象;而地下二层空间除了配备车位,还有私家电梯直达入户。

从去年10月1日起,《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》明确表示,赠送超大阳台、买一层送一层等以往开发商惯用的销售方法将受到严格限制。这意味着,在“限墅限购”双重限制下,如中建大公馆这般高附赠产品将成为上海楼市绝响。

新民楼市买房热线:
4006358880 转 610

宝山万达 高峰投资论坛即将举行

据悉,宝山万达广场将于3月24日举行2012年度首场高峰投资论坛,本次论坛是继3月10日宝山万达广场大型盛典活动后的又一重大举动。据了解,除银行VIP客户和宝山万达广场业主参与论坛外,还将邀请专家叶檀亲临现场,重点解读两会后的经济走势,以及房地产、商业地产的发展及前景。同时,与会专家也将对宝山万达广场的投资价值和城市发展的推动作用做深入分析。

商业地产热度不减

近期,求松绑无望的开发商们掀起一阵又一阵的促销降价潮,积极融资,备战过冬。与此同时,商业地产在2012年表现强劲势头。根据上海搜房网数据监控中心统计数据,2012年2月,上海写字楼共计成交490套、59549平方米,成交套数增加147套,环比上涨42.9%;商铺成交1012套,环比上升42.53%。尤其是甲级写字楼呈现出空置率降低的态势,写字楼租赁市场日趋火爆。

同时,今年上海甲级写字楼租金就已明显表现出上扬态势,充分树立了投资者对商业地产的信心,带动商业地产的投资热潮。资料显示,2012年2月,上海甲级写字楼市场并没有甲级

写字楼项目入市,2月份沪上甲级写字楼租金继续上涨0.9%,使得今年前两个月的写字楼租金已经累计上涨1.7%。第一太平戴维斯预计2012年上海甲级写字楼市场的全年租金仍将保持上涨趋势,同比涨幅或达11.5%。

推动写字楼产品价值

据悉,3月24日,宝山万达广场高峰投资论坛将在上海四季酒店3F宴会厅举行。本次论坛以“远见财富,智论投资”为主题,特邀知名财经评论家叶檀女士等亲临论坛现场,与现场嘉宾共同探讨房地产、商业地产的发展及投资前景。

作为市场投资者的首选产品,万达中心国际甲级写字楼隆重上市,作为北上海四大产业中心点,企业办公的需求日渐增长,写字楼租赁市场日益强大,投资者获取财富立竿见影。同时,依托北上海核心商业资源,万达影城、大歌星、国美电器、沃尔玛等,推动万达中心写字楼产品的资本价值,带给投资者巨大利益。

目前,万达中心国际甲级写字楼样板段已盛大公开,45—65平方米精英商务空间以及100—1700平方米国际甲级写字楼正在销售中。(李志华)

海外物业上海“吸金”

限购将持续,高端物业依然存在投资溢出之困。而更让国内高端住宅楼盘开发商担忧的是,部分境外房地产项目正在大力抢夺目标客户。

第一太平戴维斯对新加坡的外籍客群调查数据表明,每四个在新加坡购房屋的外国人中,就有一个来自中国内地。永泰控股总经理林秀莲认为,大量内地购买人群涌向境外房地产市场,和过去一年限购令的执行有关。

但目前在国内市场进行推荐的海外产品,价值均不菲。以来自新加坡的嘉峰豪庭项目为例,一套353平方米的公寓,售

价高达8800万元人民币。海外如此高昂的房价,为什么依然能够吸引内地投资?

“嘉峰豪庭所在阿摩园区,属亚洲少见的高尚永久产权地段之一。去年新加坡推出的土地中,只有不到三成成为永久产权。”林秀莲如是说。

第一太平戴维斯上海副董事长、住宅部负责人朱兆荣也表示:“嘉峰豪庭不仅制作精湛,地理位置也十分优越。而新加坡不仅拥有适宜的居环境,同时拥有领先的教育水平,在新加坡投资房地产对将来在新加坡居住和留学都有很大帮助。”(冯燕)