



2014 上海楼市年度品质楼盘

- 保利叶之林
金大元·御珑宫廷
华侨城苏河湾
华侨城十号院
绿地璀璨天城
上海星河湾
浦东星河湾
绿地峰尚汇
融信铂湾
正荣国领
上置·绿洲雅宾利花园
上河湾
华贸·东滩花园

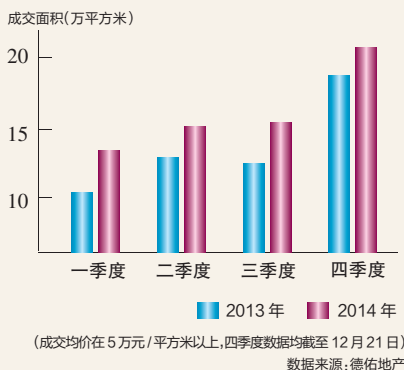
虽然今年楼市成交较去年并不景气,但是高端产品的成交却较去年有所上涨,业内人士认为,这主要是因为今年稀缺高端产品一改以往的“惜售”情结,普遍增加了推盘量,因此促成了“逆势热销”的行情。

◎地产评论员 蔡琦雯

市场竞争再迎高峰

高端产品突出重围

近两年上海顶级豪宅成交对比



顶级公寓抢资源

回顾今年的豪宅市场,用“逆袭”一词来形容并不为过。

据德佑地产研究部统计,截至12月18日,今年成交均价在5万元/平方米以上的产品共成交了74.28万平方米,同比去年上升了23.58%。而成交均价在2万元/平方米以下及2万元/平方米至5万元/平方米的产品成交量同比去年都出现下滑,分别下滑了41%、15%。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,今年上海顶级公寓的成交更为突出,这主要是由于今年以来楼市相对低迷,而相对于其他楼盘来说,豪宅作为高端物业代表,天然优势明显,更抗跌保值。

对于豪宅投资者来说,买到一个好的物业比价格好更为重要,因此关键是能找到真正意义上的豪宅,地段、品质和配套都很重要。德佑地产研究分析师赵葆根指出,只有占据了稀缺地段和资源的豪宅才会被关注。

“的确,今年推出的项目中,顶级公寓都在抢‘资源’,地段和配套等都稀缺的项目卖得更好。”某楼盘开发商坦言。

在众多热销豪宅中,不得不提到上置·绿洲雅宾利花园。该项目可谓抢占了绝佳利好的资源,坐拥苏河湾商圈,紧邻人民广场,因此一入市便掀起了热销潮。据项目相关负责人表示:“真正顶级的豪宅是‘低调’的,从选址到定位之初,就可以决定该项目的成败。”

同样占据稀缺资源的上河湾项目也备受瞩目,该项目位于寸土寸金的苏州河景观带,业内人士认为其属于市区内罕有的河畔名门住区。

宝华集团副总裁杨健指出,豪宅的市场不是单纯创造出来的,这个市场容量非常有限。而今年堪称“绝版”的豪宅供应也有所放量,因此对于购房者而言较有吸引力。而宝华也将在年底推出位于长宁的宝华紫薇花园项目。

超值叠墅重“尺度”

“今年叠加别墅的供应也有增多迹象,而该类产品与其他别墅不同,购房者更看重其赠送空间,因此,开发商也多在项目打造时,追求更多的‘尺度’。”中原地产研究总监宋会雍表示。

南翔·三湘森林海尚的相关负责人指出,有些购房者只看重广告语提出的赠送空间较多,却忽视了其功能的实用性。“除了赠送空间大之外,购房者还应注重其实用性,例如地下室的采光是否较好,赠送的空间是否真能投入使用。”

据悉,南翔·三湘森林海尚近期推出了叠墅产品——海尚·城堡。该项目无论是上叠还是下叠,均具有良好的采光效果。附赠的地下室空间,则可设计成演奏室、健身房、私人酒吧、家庭剧院和桑拿房等,较为灵活。

同时,位于青浦赵巷的融信·铂湾也在近期推出了叠墅产品。据项目相关负责人介绍,项目附赠空间可谓超值,下叠最高附送120平方米私家花园,上叠附送超大阁楼与大露台。并且,下叠附赠的5.5米超高“双层”地下室,性价比凸显。

而在融信·铂湾项目现场,笔者也看到有近50组客户前来咨询,参观完样板间的吴阿姨更是惊叹:“看过这么多叠墅产品,这个项目的地下室空间最大,采光也好,简直太划算了。”

“如今的房企在注重尺度的同时,还更看中该空间的实用性,因此会推出更为灵活、便于购房者自己改造的‘私人定制’空间。”某楼盘开发商直言。

以阳光城·愉景湾项目为例,该项目推出的叠加别墅房源,分为上叠、下叠,建筑面积150平方米左右。

“看过样板间的客户,有较多都钟情于上叠赠送的阁楼和下叠赠送的地下室,而且这些空间可以随主人心意改造。”阳光城·愉景湾项目售楼员告诉笔者。

【热点项目】

融信·铂湾:推出158平方米和176平方米上下叠墅,158平方米上叠产品赠阁楼和露台,176平方米下叠产品赠花园,总价350万/套起。



传统别墅争创新

在今年较为“低迷”的市场环境下,由别墅制造者导演的创新大戏,一直在上演。

知名房地产专家蔡为民认为,如今市场上的别墅产品较多,除了独栋别墅,还出现了大量的联排、双拼类型的别墅产品,也正是因为市场竞争激烈,众多开发商开启了创新之路。

的确,如今市场上,从独栋别墅到经济型别墅遍地开花,再从产品至上到提供综合终端服务,在这场对别墅客群的争夺中,各家房企也因势利导,不断创新,在复杂的市场变化中谋求出路。

“当前的别墅市场现状,在很大程度上刺激了各个开发企业在产品力和服务方面加大投入,竞争促使企业在产品品质和产异化上寻求市场突破。”德佑地产研究分析师赵葆根认为,只有考虑客户的需求,才能在当下的市场中分一杯羹。

以位于浦江镇的华侨城十号院为例,项目推出的独栋别墅产品,自入市以来便引发市场强烈关注。业内人士认为,该项目集华侨城数十年豪宅建设经验之大成,堪称“第四代城市独栋的开山之作”。同时,其将意大利风貌进一步改良,融意大利设计底蕴与现代精神于一体。

另外,位于崇明的华贸东滩花园主推的“创新型特色小墅”也备受关注。据悉,华贸东滩花园整个社区以“运动、休闲、养生、度假”为开发理念,创新性地提出“奢享慢活”的生活理念。

值得注意的是,延续之前热销的精装大平层的严苛工艺,一向对产品品质精益求精的金大元集团,近期也推出了御珑宫廷的别墅产品。据相关负责人表示,项目一直在不断寻求创新,旨在打造标杆作品。

同时,位于嘉定的知名楼盘——安亭新镇,近期也推出了安亭新镇宾根花园的森林别墅房源。其在产品同质化严重的嘉定,已形成了独特的品牌价值、产品优势,因此备受青睐。

