



上海买房呼叫中心40081-40089

为你提供 买房咨询、房源推荐 服务, 新民晚报房地产业部客户服务专员帮你放心安家

朱家角
地产观察

系列报道 4

单月成交 138 套,领跑别墅市场

东方庭院热销解码

□盛高置地:“我们以‘世界第六湖区’的名义感谢上海!”

□3期压轴“水岸半岛全新组团”即将在8月28日推出。

□本报地产评论员 梅虹

“虽然有所准备,客户的踊跃程度还是出乎我们的意料,不过我们将尽自己全力回报客户的信任。”盛高置地东方庭院的销售负责人方先生告诉《新民楼市》。

整个7月份,位于朱家角国际湖区的东方庭院都成为别墅市场的明星——每周平均成交30套,成交总套数超过138套,在全市别墅成交榜上位列前茅。进入8月,东方庭院的影响力不减,就在8月8日,该盘三期纯水岸组团最后一批单位25套别墅全部售罄,目前仅剩少量珍藏别墅。

一般而言,别墅由于总价高、客户挑剔,成交相对平稳,每个月能有几十套成交就算相当不错,但东方庭院打破了这一定律,让业内“不可思议”。东方庭院热销的原因何在?对整个别墅市场有何影响?笔者采访了多位业内人士。

豪车周末排起长龙

“一到周末,售楼处的停车位就显得紧张,很多时候都排到了路边上。奔驰、宝马、奥迪、雷克萨斯等豪华车不少,还有捷豹、法拉利、玛莎拉蒂等品牌,就像在开一场小型‘车展’。”售楼处小陈对最近一个月以来售楼处豪车云集的现象印象深刻。事实上,资金实力雄厚的车主们最近确实看准了东方庭院这个位于“国际第六湖区”的别墅。在售楼处现场,业主张先生告诉笔者,之前其实并不了解朱家角的发展规划和前景,但是到了现场之后了解项目之后很快决定下单。另一位业主“来朱家角之前,去佘山走了几圈,但是到朱家角看了之后,一下子便买了三套。”

“新客户特别多,有60%的客户是第一次来;此外,作为衡量客户质量和产品吸引力的‘来人成交比’特别高。”项目销售负责人告诉《新民楼市》。所谓“来人成交比”,即现场客户人次和成交套数之比,目前经过媒体宣传而来的客户成交比例达到了30%,即平均每10个人便有3个成交,这个比例已经相当惊人。

此外,该盘“以老带新”客户比例也相当惊人,显示了这个项目卓越的圈层影响力。“周末不少客户都是三三两两结伴而言,‘车队’特别多。”案场接待人员告诉笔者。

“近期别墅成交一直处在高位,特别是一些资源稀缺型别墅,像朱家角、佘山等区域优势明显的景观别墅尤其受到欢迎。”佑威房地产研究中心副主任陆骑麟表示。相关数据显示,7月上海别墅成交量达到1699栋42.7万平方米,比6月1586栋39万平方米的历史最高位还要多出113栋,面积上升



在东方庭院现场,类似上图的热销场景经常上演。

9.5%。在7月仅14.3万平方米的供应量下,成交量却达到了42.7万平方米,一些高性价比别墅以资源稀缺为由被一些求资产保值增值的中产投资者所购买。7月,面积在160-280平方米的别墅成交量占到了别墅总成交量的7成之多,总价200-400万元/套。

“国际第六湖区”的魅力

“别墅作为一种顶级居住产品,除了项目本身的魅力外,它所占据的资源也是非常重要的。所谓资源,也就是项目所在的区域是否有独特的亮点,可以是山,可以是水,也可以是文化等,独一无二是其价值所在。”陆骑麟表示,东方庭院之所以热销,与它所在的朱家角板块息息相关。

作为中国的经济中心,上海理应拥有自己的国际湖居豪宅区,而滨临淀山湖的朱家角是不二之选:首先,它拥有独一无二的自然资源,15万平方米的湿地公园、6200万平方米的淀山湖和52万平方米的大淀湖环绕左右;其次,它拥有独特的文化底蕴,包括1700年的历史沉淀以及别具一格的江南水乡建筑;再次,规划起点高。根据青浦区“中心镇区详细规划”,朱家角被划分古镇区、老镇区、朱家角新镇三个部分。朱家角新镇镇的规划,充分利用了原有区域内的自然资源,已经为区域内房地产开发提供了生态指数极高的先决条件。

随着这两年朱家角古镇改造与新镇建设计划的启动,区域内的整体环境、生活配套都有了很大程度的改善。如大淀湖水得到整治,市政大道、湿地公园等项目也已建设完毕。更为重要的是,随着配套日趋完善,朱家角作为

2010年盛会指定度假地的核心价值优势已然初步显现。在整个上海别墅市场热销的大环境下,朱家角别墅也凭借其独有的度假优势和规划升级而日渐升温。

“许多购买东方庭院的客户就是看中了这里的区域环境。”东方庭院销售负责人表示,“东方庭院作为中式生态别墅,环境优势非常明显,水乡古镇的空气质量非常好,周边没有厂房,淀山湖的纯正湖景也吸引了许多购房者。”

个性产品备受追捧

销售负责人分析到,东方庭院是位于青浦朱家角的500亩私家河岸别墅,建筑出自新天地设计师本杰明之手,展现了外国人眼中的东方风情,却又迎合了现代人对于中式居住的追求。此外,东方庭院所处的区位优势在当下独栋别墅稀缺的市场上尤为明显,朱家角环境宜人,空气质量极高,尤其当地政府正大力发展文化生活、打造艺术的居住氛围。

“目前越来越多的别墅购房者期望享受到‘5+2’生活模式,即工作日在市区,周末在郊区度假享受生态。东方庭院也很好地诠释了这种概念,从古北到朱家角35分钟车程,离城不离市。朱家角古镇、高尔夫球场、东方绿洲、湿地公园……加上东方庭院社区内自有的天然水系河道,特色紫竹点缀其间,长达250多年历史文化会所传艺堂等等,精致的细节难以一言表。所以从一定程度上来说,东方庭院是一个感受型的别墅项目。”方先生补充到。

“东方庭院目前的价格是400多万元一套,性价比非常高。现在一些市区的别墅动辄上千万,但是

环境营造远远比不上天然生态的朱家角,在这里置业真的是为了这里的水和空气,以及浓郁的东方韵味。”一位在此置业的业内人士向《新民楼市》如是表示。

据介绍,目前,东方庭院的客户多为30-50岁懂得品味生活的城市精英,有从事教育行业的大学教授、艺术家、企业家和从事外贸行业的专业人士等等,此外值得关注的是,置业东方庭院的房地产业内人士也比较多,这也从某种程度上表现出业内人士对东方庭院产品的肯定。

“我们以‘世界第六湖区’的名义感谢上海!”盛高置地的负责人对《新民楼市》表示,开发商将倾尽全力,以回报业主的认可。

资讯链接

水岸半岛8月28日加推

继7月热销138套别墅之后,为了响应市场的强烈需求,东方庭院3期的水岸半岛全新组团将在8月28日隆重发售,包括独栋别墅、双拼别墅、联排别墅和叠加别墅,别墅面积为190-280平方米。水岸半岛组团三面环河,所有别墅沿淀浦支河展开,园区顺应湖滨地理特点,充分尊重自然,花木修竹、水塘小溪等自然生态与每户庭院有机结合,融建筑于风景中,林木、水系和建筑三大景观元素合一,形成“家家有景,户户面水,视野通透,天际优美”的高品质景观系,有效地将项目半岛优势、水景优势、地势优势、原生态优势、闹中取静优势通过新颖的景观设计表达出来,贯彻了景观均好性。

链接

他们选择朱家角

“天然养身的度假地”

王女士 32岁 医生

第一次来到这里的时候我就绝对被吸引了,整个呼吸道像是做了个净化,呼吸起来畅快淋漓。空气质量非常好,周末带孩子来度假非常合适。第二次和老公一块来的时候,我们就决定在这里买房子了。有些朋友觉得稍微远了点,好像工作不方便,我觉得这里本来就是用来度假的第二居所,要的就是远离喧嚣,放松心情,所以对我来说非常适合。老公也很喜欢,经常带着朋友过来小住上几天,逛逛古镇、游游淀山湖,调节紧张的工作节奏非常有效。特别是我每次做完一个手术,都是神经紧绷,老公总是体贴地开车载我来这里放松心情,精神能够很快放松。

“这是给爸妈的最好礼物”

陆先生 45岁 大学教授

一直在找个地方给爸妈买套房子,最主要的就是空气要好、环境要好,我们看了佘山,看了九亭、泗泾等地方,最终爸妈还是喜欢朱家角。这里的空气质量让老人家感觉非常舒服,东方韵味的居所也是老人家喜欢的。

交通相对比较方便,A9高速朱家角出口、R20轻轨磁悬浮朱家角站,让我们能很方便地来看爸妈。当然最主要的是环境好。我们购买的东方庭院独享2个天然湖,6400万平方米湖面让人心旷神怡。并且听介绍说,东方庭院的原生竹林以及培土,都来自天目山深处,精选花川芦竹、雨天竹、红竹等优质竹种营造了上海最长的竹林幽径,爸妈尤其喜欢这些绿化,加上一些天然水系,平时散步非常舒服。总之,朱家角的这套房子是送给爸妈最好的礼物。

“值得购买的别墅”

吴先生 36岁 开发商

别墅一般由于面积较大其总价也较高,尤其是一些市中心别墅,更是天价。但是在我看来,市中心的许多别墅都不能算是真正意义上的别墅,它们不是建在混合社区内就是密度很高,很少有舒适纯正的别墅。

购买别墅项目,首先要考虑的就是舒适性,项目环境要好,有山有水有天有地是别墅生活的追求;其次性价比也是要考虑的因素,别墅的保值也是购买者考虑购买的重要条件。

东方庭院所在的朱家角,规划前景看好,政府大力支持,环境也相当不错,最主要的是性价比非常高,400万元能买到难得的水和空气,投资和自住都非常适宜,很值得购买。