



{市场调查}某别墅市场专题调研报告

20XX年XX月

精心制作 您可以自由编辑



专题篇

- 2—1 市场调查选取范围说明
- 2—2 虹山半岛（一期）市场调查
- 2—3 虹山半岛相关区域联体别墅市场调查
- 2—4 虹山半岛相关区域独立别墅市场调查

2—1 市场调查选取范围说明

虹山半岛立足于上海西南地区，在闵行曹行镇，位地银都路南端、虹梅南路上。总占地面积 195930 平方米，将全部规划建成独立别墅和联体别墅组成的大型别墅住宅区，分二期进行开发。目前已经开发并正在销售的

平方米，其中独立别墅 84 栋，联体别墅 26 栋，总户数 184 户；本案为虹山半岛二期 108900 平方米，项目规划为独立别墅和联体别墅。由此，规定了如下的本案市场调

从整个别墅住宅小区项目开发延续性来说，虹山半岛一期项目的各类情况，将直接影响本案的规划和市场定位及行销情况，对之作全面细致的市场调查分析，意义重大；

以徐家汇为起点至上海西南方向车程为半小时至 1 小时左右的辐射区域，将是本案考察竞争性因素的主要物业区域，从别墅物业客户群疏来看，对本案构成竞争影响的区域主要来自三个方面，即：其一为最邻近本案的闵行顾戴路周边物业及其形成的市场；其二为莘庄别墅区的别墅物业及其形成的市场；

本篇将对上述的本案市场选取范围逐项研展，从而为有关方面把握市场机会，寻求机会，寻求市场切入点、规划决策等提供系统详实的依据。

虹山半岛（一期）市场调查

号，处于闵行曹行镇的虹梅南路与银都路的交界外，近邻由莘庄至徐浦大桥的 195930 平方米，共分二期开发。其中位于西半边的一期于 2000 年 11 月 6 日

平方米，一期规划共建别墅 110 栋，其中独立式别墅 84 栋，联体四拼式别墅 26 栋，总户数 184 户，不久即可交房。虹山半岛一期由上海景洪房产开发有限公司开发。

二、一期小区规划

一期独立别墅为二层，单栋建面在 283.76—353.03 平方米之间，主要分 290 平方米、330 平方米、350 平方米三种规格，六种房型设计，四拼联体别墅为三层，单套建面均为 207 平方米左右，二种房型设计。每幢别墅面宽 18.6 米，独幢的别墅最大花园占地面积可达 1100 平方米，大部分独立别墅配送私家花园面积在 360 平方米——885 平方米之间，联体别墅配送私家花园面积在 87 平方米——360 平方米之间，整个一期大部分

建筑物的幢距在 18 米以上。

房型特点

一期**独立别墅**挑高 6.3 米大厅，南北选用超大面积双层中空落地窗，主卧室为 35 平方米，面宽 5.5 米，配有 20 平方米的卫浴和更衣室。主要空间划分：

- 礼仪区：（下层）：入口（门厅）、起居室、客厅；
- 交往区：（下层）：厨房、餐厅；
- 私密区：带更衣室的主卧（上层）、次卧两个（上层）、书房（下层）
- 功能区：（下层）：洗衣房、储藏室、工人房；
- 室外区：前院、后院、平台（上层）

一期**四拼联体别墅**，房型设计比较单一简单；

	层）：入口（玄关）、客厅；
	号、餐厅；
	三层）、次卧两个（二层）
	平台（三层）
	分流，车道沿外围环形成环道设计，每户无专门车库配送。
	栋距： 18 米左右
	的超大型水岸景观，四周以绿草铺设，左侧小人工湖有天然瀑布，步行道间设
	跌落式瀑布，每一建筑组团内种植有香樟、棕榈、银杏、桂花、水彬、石楠等四
	地方有斜坡设置小型喷泉小水景。整个小区无围墙围合，而是采用坡形草坪，
	组成高 2.5 米、跨度 10 米的土坡，全面阻挡噪声与尘埃，并装置红外线远程监

三、

建筑风格

一期自称为“美式人本别墅”，主结构采用砖混结构，外墙面采用叠合板造型与砖、石料相结合的处理方式，外雕花护栏阳台，取仿于美国南加州的建筑风格。

四、

小区配套

.44000 平方米运动场

游泳池、足球场、高尔夫练习场、网球场、蓝球场、沙滩排球场、儿童游乐场、集中绿地等；

.3500 平方米双会所

1000 平方米体育俱乐部

健身房、体操房、桌球室、乒乓室、桑拿、壁球房、咖啡厅；

.2500 平方米社区会所

餐厅酒吧、社区阅览室、儿童游戏室、棋牌室、学生自习室、护理中心（美容、保健、预约医疗服务）、金融服务、小区超市、洗衣房、多功能厅、物业服务室及安设施等。

五、物业管理

一期由香港兴业集团所属港联物业负责社区内物业管理，并设有六层安全保障系统，即：第一层小区周边全天候红外线报警系统和电视监控系统；第二层在大门及主要路口设电视监控装置，并设中央监控中心，24小时影像监控；第三层设置物业保安系统，住户进出使用安全对讲系统；第四层专职保安人员 24 小时园内按时、定点巡逻，高科技电子巡更系统；第五层可视安全对讲布红，与小区大门连通。大门和边门设置门磁，业主开启密码报警装后，报警装置根据室内异常情况向物业保安中心自动报警；第六层每户设一个红外动感报警装置，2—3 个紧急报警按钮。

六、销售价格

一期独立式别墅单栋售价范围为 167—254 万元/幢，单价 6000—7000 元/平方米；四拼联体别墅单套总价范围为 81—103 万元/幢，单价 4000——2900 元/平方米。目前独立别墅销售情况较好。

11	
11	
11 6	
11 6 6	
11 6 6	
11 6 6	
11 6 6	
11	
11 6 6	
11 6 6	
11 9 :	
11	
11 9 :	
11	

客户情况

，总体上分为两层经济实力截然不同的客户，购买独立别墅的客户主要是一些选择的物业要求是能充分体现自身价值的中高档别墅物业消费者；购买四拼联，从一期四拼联体别墅的产品自身定位层面，似乎突显出许多自相矛盾点，因档类型的产品层次，其四拼的联体形式和房型、功能等方面设计行过于平庸而墅产品的本质性差距，如果把它定位在经济型的产品层次，基本单价得不低，成总价难以低控，无意间又高设了面向大众消费层的门槛。虹山半岛一期目前远不如独立别墅消化得好，这一结果也反映了上述的矛盾。

优劣势分析

侧，在 50 米宽的虹梅南路上，一条连接两大国际机场的外环线，无论是进市路畅通无阻，直达目的地。东北向，又与徐汇最南端区域紧邻，三、五分种车程即可跨入被誉为高档住宅居住地的徐汇；西北向，同样三、五分种的车程，便可到达闵行区政文经济中心之地的莘庄，虹山半岛凭借其近邻中心城区的地理位置及其交通条件，吸引了众多青睐者的目光。

规划优势

如果我们把项目规划按“软硬”划分，项目规划的硬件是指别墅物业建筑、房型设计、房型设计、布局、公共服务配套、会所、小区景观设计、道路、绿化、活动场所构成构成的各种不同类型设施的总和，而“软件”

则是一种无形的使用空间的效果，如生活情趣、生活方式、舒适度、信息交流与沟通、安适感和归属感等。

项目的市场定位规定了项目规划的基本要求和项目规划突出个性的可能方面和取向。目标客层的细分决定了

项目市场定位的宽窄度。虹山半岛一期就其独立别墅而言，它的市场定位相对比较明确，主要面向中高档别墅需求的消费客层，由此在市调中我们发现，其一期围绕独立别墅项目规划的硬件方面，首先是在房型设计、小区配套、物业管理等基本方面达到了要求，在此基础上，进一步提升其产品定位为：以美式别墅为蓝本，在交通便利的梅陇地区，整合休闲、养生、健康、资讯、环保、安全六大主题机能内涵，在近 10 万的土地上，创造一个天、地、人合为一体，气派宏大，返朴归真的生态社区。

劣势：

虹山半岛一期对独立别墅而言的优势，附加到其四拼联体别墅的产品上，反而都成了不同程度的劣势。一个

不同需求者，从开发商的角度来说	其积极进取的用意是很明显的，问题的关键是同一个别墅住宅区内，不
更为	至关重要的前提是，不同产品的自身必须适应不同细分市场的需求，也即
场正	确定位，一期联体别墅的问题关键就在其推出的大面积、高价位、房型空
联体	别墅，以找到对应的市场需求，由此便暴露出如下的一系列的劣势。
墅客	层而言，虹山半岛周边公共交通环境尚明显不够发达、生活机能设施还远
设计	控制得不够小，销售单价偏高，总价更是太大等等。
的联	体建筑形态、房型缺乏个性和新潮、气派等方面，在其往后的销售过程中，

虹山半岛相关区域联体别墅市场调查

）上海联体别墅市场概况

联体别墅在欧美国家已经流行了几

墅中。联体别墅分为三联、四联、
平方米左右
价格不算高，很适合中等收入的家
庭。
从住宅的内部结构看，联体别墅打
破了一般平面住宅的格局，通过楼层的变化、客厅与二楼形成的共享空间
的视觉享受，使居住空间更具有宽敞感、舒适感，也使会客区和生活区的
从联体别墅的外部结构看，独门独
户、独享前庭后院，满足了都市人对回归自然生活的追求，如首层进门的
不同房型的外立更是许多人梦寐以求的居住梦想。
离城市中心地域，土地价格要低的多是不言而喻的，但联体相对于独立别
墅来说，由于占地面积小价格就
更实惠，而共享空间又远甚于独立别墅。从眼下上海许多购房普遍关心的
“得房率”⁹是指住宅套内面积与建
筑面积的比例，一般住宅的建筑面积由套内面积和公用面积两部分组成，
楼梯、电梯位和走道均摊入住宅的面积，而别墅却没有公用面积，楼梯、
联体别墅的“得房率”是相对比较高的。

十年，在这些国家中至今仍有 50% 的人居住在被称为 TOWNHOUSE 的联体别
六联，其居住的舒适度与对周围景观的感知度与独立别墅相差无几。每套
，有一至两面墙体和邻居公用，但有独立的院子和车库。一般建在城郊，
庭。
破了一般平面住宅的格局，通过楼层的变化、客厅与二楼形成的共享空间
的视觉享受，使居住空间更具有宽敞感、舒适感，也使会客区和生活区的
从联体别墅的外部结构看，独门独
户、独享前庭后院，满足了都市人对回归自然生活的追求，如首层进门的
不同房型的外立更是许多人梦寐以求的居住梦想。
离城市中心地域，土地价格要低的多是不言而喻的，但联体相对于独立别
墅来说，由于占地面积小价格就
更实惠，而共享空间又远甚于独立别墅。从眼下上海许多购房普遍关心的
“得房率”⁹是指住宅套内面积与建
筑面积的比例，一般住宅的建筑面积由套内面积和公用面积两部分组成，
楼梯、电梯位和走道均摊入住宅的面积，而别墅却没有公用面积，楼梯、
联体别墅的“得房率”是相对比较高的。

联体别墅正是以上述诸多优势劲走上海楼市，上海联体别墅市场经过几年的发展演变，发展商已开始通过市场的细分，错开定位，使联体别墅商品的受众更为广泛。

从销售对象看,目前上海行销楼市的联体别墅又可分为两大层次。其一为面向富裕的中产阶层的联体或双复式别墅。此类物业有的分布于一些中高档别墅园区内,伴随着中、高档的独立别墅共存组团,这些物业自身的软、硬经济指标相对来说品质较好,如房型空间的个性化设计、功能定位气派独特而超前、庭院较大、建筑材料、设备配套等选材讲究、外立面建筑风格高贵、使得户主在居住的舒适度和对周围景观的感知度与同园区的中、高档独立式别墅相差无几,此为类联体别墅的售价相对较高,单价一般在 4500 元—7000 元/平方米,甚至更高,单套的面积也在 200—240 平方米左右,总价达 100 多万。如虹桥中华园的联体别墅其每套总价在 151—211 万元之间,平均销售单价超过 8000 元以上。相对而言,此类别墅的分布比较多地集中分布在虹桥地区。

其二为面向工薪阶层的中、低档联体别墅、联排式别墅、里弄式住宅和所谓的新独院住宅，此类物业又被称作“经济型别墅”。经济型别墅基本上都建在市郊区域，由于土地成本相对市区要低得多，而且目前此类物业的占地规模一般都在 10 万平方米以上，其规模化产出以及市郊的低成本土地，使得其进入市场的价格较低，自然是适应的消费者也就更广。因而此类的物业就比较注重交通，配套、生活机能的完善化，强调形成适宜居住的高尚生活区域。此类物业别墅没有中、高档别墅那样奢华，那样更加舒适的空间和环境，但在住宅功能上是相差无几，其单套面积则往往控制在 160 平方米以内，部分单价较低的也有面积达 200 平方米左右的。其单套价范围一般在 4000 元以下/平方米，由此也就控制了总价不大（40—80 万元之间）。“用买城内公寓的钱买一幢郊外的别墅”是此类物业的特别墅象征。从目前市民的消费承受能力看，此类物业更能满足市场的需求，位于上海北区的锦秋加洲花园的成功就是明证。

目前，上海纯粹的联体别墅小区还是比较稀少，但是具有一定规模的别墅物业都会推出联体房型，以适应市场的日益需要。

周边区域联体别墅市场调查

市的板块行情集结楼盘开发形成区域特点。值得重视的是，无论是地理位置特别，定位，这里的联体别墅楼市对本案具有最直接的影响从而也就量具参考性。从分如下三个楼市板块。

宝路两边开发的别墅住宅小区，最具代表性的别墅，由东向西依次分布的主要有：上海国际花园）、奔驰别墅（纯独立式别墅小区）等。从地理位置来看，这里配套设施服务设施充足；从入市价格来看，地区性均价为 4300 元/平方米，这里的联排市定价参考依据于周边其他物业住宅。

別墅住宅小區，主要有：錦隆別墅、東苑半島、當代別墅、聖陶沙花園等。顧戴

路拓宽竣工以来，区域房产发展迅速，相对而言，当代别墅市场定位较高的要求，单栋价格基本在 200 万元
元，是居家和投资两相宜的联体别墅。东苑半岛则凭借其优越的地理位置及其品
6500 元/平方米以上，而且一路畅销。圣陶沙花园则以经济型居家性市场定位

入市，其单价在 4060 元左右/平方米，总价则控制在 70—80 万元，面积在 173—201 平方米之间。这一区域总的平均单价超出 8000 元以上，不菲的单价反映了区域产品的品味和地理位置的优势，也有效形成了买方市场。				
其三、以莘庄为中心的东南方向 2—3 公里的辐射区域，主要有：东向的新申花城水仙苑、南向的银桥花园、樱园、腾景苑别墅、君临天下花园等，这里的别墅以居家性经济产品为主，交通便捷，社区的整体规模与配套设施全，生活机能配套主要依托闵行的政文经中心地的莘庄，区域平均单价 3600 元左右/平方米，单套总建筑面积基本控制在 150—200 平方米之间，极大部分单栋价格不超过 80 万元，尤以 48 万—70 万元为多。				
闵行顾戴路板块别墅个案比较表（联体式）				
别墅类别：联体式别墅样所		属区域：闵行顾戴路板块区域		
案名项目	新申花城水仙苑	君临天下花园	樱缘	
位置	颛昀路 500 弄	银都路 3399 号	都市路 3588 弄	
开发商	新闵房地产联合发展有限公司	玖玖房地产发展有限公司	上海好世置业有限公司	
联系电话	8		2	
占地面积	39584 平方米	1.6 万平方米	23 万平米	
总建筑面积	33328.65 平方米	12 万平方米	4.6 万平米	
小区类别	混合型居住小区	混合型别墅区	混合型居住小区	
容积率	0.84	0.75	0.8	
绿化率	45.00%	46.00%	60.00%	
建筑风格	新加坡风格	加州风格(美式)	西班牙式、法国式	
联体种类	叠加式排屋及多排联体	双拼、三拼、四联、六联	四联、六联、八联	
层数	二层、三层	三层	三层	
总幢数（户数）	96 户（联体式）	563 幢（包括独立式）	500 户（估）	
面积范围	150 平方米（叠加式排屋） 190 万左右（联体式）	200—296 平方米	160—237 平方米	
单价范围	3100—4000 元/平方米	3700—4700 元/平方米	2985—3780 元/平方米	

总价范围	50 万 (叠	加式排屋) 82	84—124 万/套	54—80 万/套
	万左右(	联体式)		
销售率	80%		80%左右	基本售完
备注	1 万方米的中央花园，将		红外线监视防盗系统，	专有 3000 平方米乡村

	各种花木的盛落季节，生态优势，匠心独具地与小桥流水，旱地喷泉结合起来	煤气报警，1900 平方米的地中海风格休闲会所	俱乐部 22 项贵宾服务
--	------------------------------------	-------------------------	--------------

闵行顾戴路板块别墅个案比较表（联体式）

别墅类别墅：联体式别墅所属区域：闵行顾戴路板块区域

案各 项目	东苑半岛	圣陶沙花园	当代艺墅
位置	顾戴路 1266 弄	顾戴路 2199 弄	顾戴路 1801 号
开发商	上海东苑瑞兴置业有限公司	上海联农凯泰置业有限公司	启耀房地产开发有限公司
联系电话			
占地面积	4 万平方米	31 . 5 万平方米	9 . 9 万平方米
总建筑面积	5 . 2 万平方米	20 万平方米	3.96 万平方米
小区类别	混合型居住小区	混合型别墅区及住宅区	联体别墅区
容积率	1 . 3	0 . 63	0 . 4
绿化率	50.00%	50.00%	70.00%
建筑风格	美式风格别墅	新加坡风格	近日式风格
联体种类	六联	四联、六联	双拼
层数	二层	三层	三层
总幢数（户数）	40 户（估）	146 幢（联体式）	40 幢）
面积范围	200 平方米左右	173—201 平方米	270—300 平方米
单价范围	6500 元/平方米（均）	4060 元/平方米（均）	13000—15000 元/平方米
总价范围	150 万/套左右	71—81 万/套	260—360 万/套
销售率	售完	80%以上	60%左右

备注		傍水北依顾戴路，1200 余米的河岸，勾勒出圣 陶沙花园宛如半岛的 独特风韵	阔达 42 米林荫园中 园超别墅栋距；数 10 种植物，48 种花卉， 四季造景的 PUNA 赏 景林荫艺术公园，
----	--	---	---

		7	3
	42310 平方米	7 万平方米	7 千多平方米
	25431 平方米	20700 平方米	10461 平方米
	联体别墅区	混合型别墅区	联体别墅区
	6	0 . 29	1 . 33

绿化率	40%	75 . 00%	30%
建筑风格		美式风格	
联体种类	双拼、四联、六联、等联体	多种联体式样	2-3 联叠式联体别墅
层数	三层	三层	二层
总幢数（户数）	79 幢	69 幢（包括独立式）	7 幢（66 户）
面积范围	173-300 平方米	172-240 平方米	139-178 平方米
单价范围	9876-13400 元/平方米	8800 元/平方米（均）	5400-6000 元/平方米
总价范围	200-400 万/套	515-221 万/套	80-100 万/套
销售率	50%左右	100%	80%以上
备注	以休闲绿带半连整个小区，经典田园景致、实用优雅的花园邸宅		

虹桥地区个案比较表（联体式）

别墅类别：联体式别墅所属区域：虹桥别墅区

案名 项目	景博花园	上海花城别墅区	西郊宝成花园
位置	仙霞路 1388 号	淮阴路 518 号	金浜路 100 号
开发商	上海益金房地产有限公司	上科实业有限公司	上海市宝成房地产有限公司
联系电话			
占地面积	2 . 69 万平方米	5 . 3 万平方米	6 万方米
总建筑面积	2 . 6 万平方米	4 . 4 万平方米	6 . 5 万平方米
小区类别	混合型居住小区	混合型居住小区	混合型居住小区
容积率	0 . 97	0 . 83	1 . 08

绿化率	50%	45 . 00%	40%
建筑风格	欧式风格	法兰西风格	美式风格
联体种类	双拼式、四层、全复式联体别墅	三层错层联体别墅	4-10 联排屋
层数	四层全复式	三层	三层

总幢数（户数）	154 户	125 幢	80 幢
面积范围	170-230 平方米	276 . 7-326 . 52 平方米	224 平方米左右
单价范围	6500 元/平方米（均）	5600-9000 元/平方米	5000-7000 元/平方米
总价范围	110-150 万/套	138-230 万/套	168-215 万/套
销售率	售完	80%左右	60%左右
备注	完备 VIP 会所，严防重守 6 重安保系统	拥有 7 千多方的中央绿地加上园艺景观和每户门前的花园，构成近 50%的半避绿化	小区规划崇尚自然，以人为本，景观与绿化浑然一体，绿与景相交辉应

虹桥地区个案比较表（联体式）

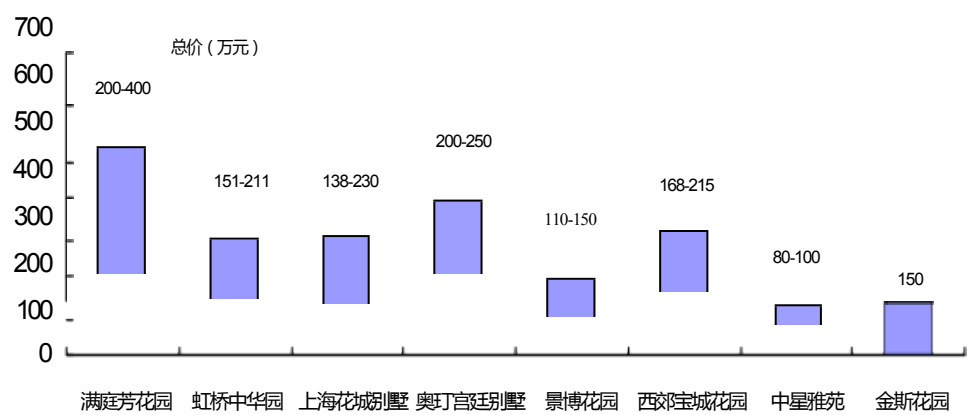
别墅类别：联体式别墅所属区域：虹桥别墅区

案名 项目	虹桥金斯花园	奥玎宫廷别墅	绿化西郊别墅
位置	金雨路 88 弄 8 号	虹梅路 3000 弄	新泾路 180 号
开发商	上海金斯置业有限公司	上海鹏欣集团有限公司	上海绿地（集团）有限公司
联系电话			
占地面积	4 . 5 万平方米	5 . 6 万平方米	1 万多平方米
总建筑面积	6 万方米	3 . 36 万平方米	6670 平方米
小区类别	联体别墅区	联体别墅区	混合型别墅区
容积率	1 . 33	0 . 6	0 . 6
绿化率	35%	45 . 00%	50%
建筑风格	欧式风格	英式西班牙式、北欧式	欧式风格
联体种类	双拼、跃层叠加式联体别墅	三拼、四联、六联	双拼
层数	三层	三层	二层

总幢数（户数）	228 户	38 幢	6 幢
面积范围	184 . 13-224 . 39 平方 米	340-405 平方米	150-250 平方米
单价范围	4680-6570 元/平方米	6000-7000/平方米	租金：\$2200-4000 元

			/月
总价范围	150 万/套左右	200-250 万/套	
销售率	80%左右	45%左右	
备注	小区内近 4000 平方米的意大利式园艺广场，有 2000 多平主米的金斯豪华会所		

联体别墅总价分布图（虹桥别墅区）



莘松地区别墅个案比较表（联体式）

别墅类别：联体式别墅所属区域：莘松地区

案名 项目	乔爱别墅	雅阁花园	浅水湾别墅
位置	新闵园区春九路 88 弄	莘松路场东路 168 号	莘松路 999 号
开发商	上海兴跃房地产投资有限公司	上海雅阁置业有限公司	上海新世界正润置业有限公司
联系电话	7		

占地面积	260 亩	20 万平方米	18 万平方米
总建筑面积	4 . 7 万平方米	10 万平方米	10 平方米
小区类别	混合型别墅区	混合型别墅区	混合型别墅区
容积率	0 . 27	0 . 5	0 . 56
绿化率	50%	70%	65%

建筑风格	欧美建筑风格	欧式风格	欧式风格
联体种类	双拼式	多种联排式	双拼、四联、六联
层数	二层	三层	三层
总幢数（户数）	192 幢（包括独立式）	500 户（包括独立式）	110 幢（联体式）
面积范围	181 平方米左右	258-249 平方米	230-258 平方米
单价范围	3760-4300 元/平方米	3700-4000 元/平方米	4600-5200 元/平方米
总价范围	68-78 万/套	84-96 万/套	113-121 万/套
销售率	70%左右	70%左右	60%左右
备注	区内建有 7000 平方米的大型中心喷泉花园广场，42 米宽的中央大道，小型喷水池、人工湖景等	1.2 万平方米大型果林，1.4 万平方米高尔夫大球场，网球场、游泳池	近 6 万平方米超现实林荫绿化验 8000 平方米观景绿轴，3000 平方米中心绿地，流水广场，中心大喷泉。

莘松地区别墅个案比较表（联体式）

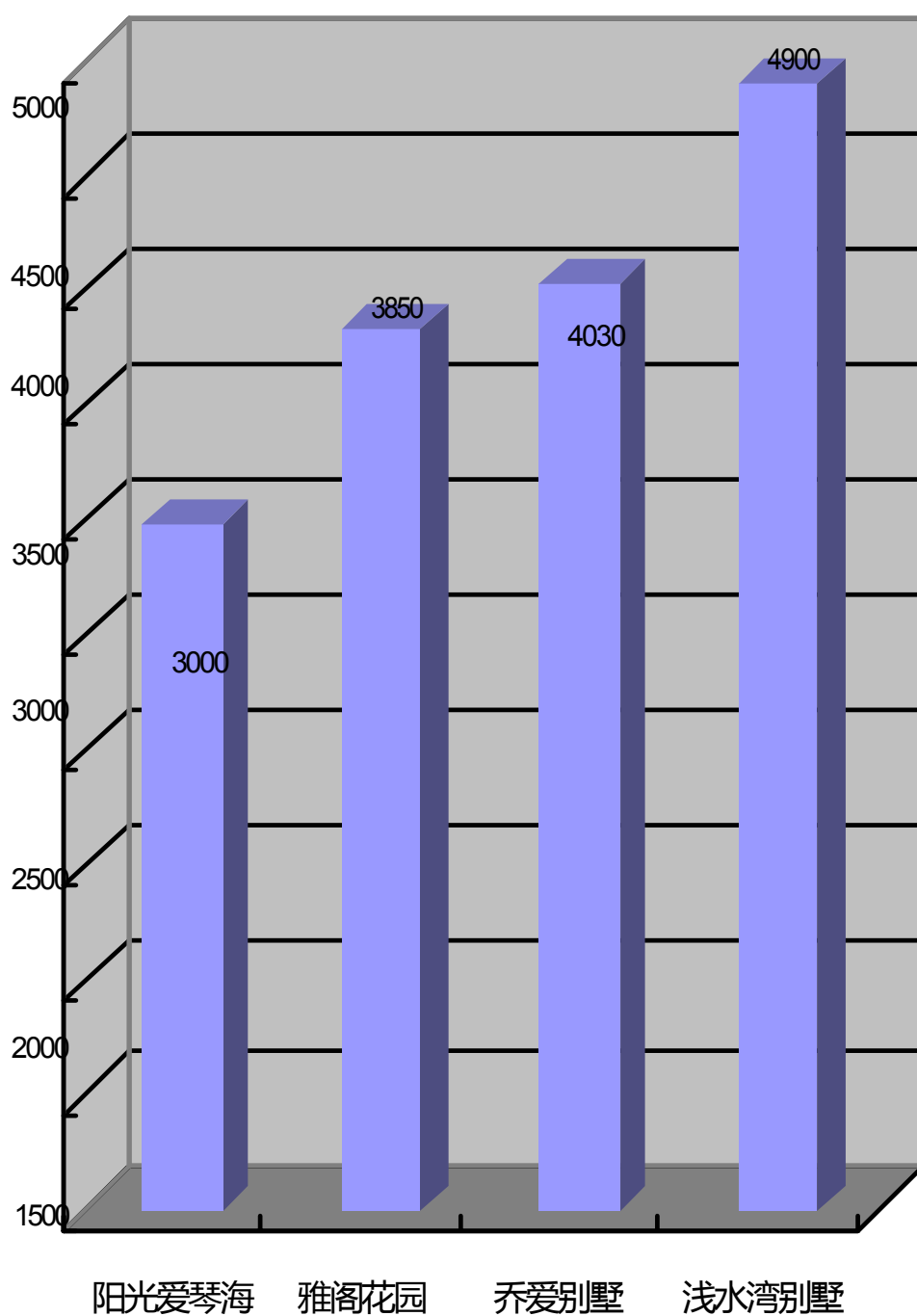
别墅类别：联体式别墅所属区域：莘松地区

案名 项目	阳光爱琴海		
位置	莘松路（近桃江路）		
开发商	松贸房地产开发有限公司		
联系电话	8		
占地面积	11 万平方米		
总建筑面积	6 万平方米		
小区类别	联体别墅区		
容积率	0.55		
绿化率	50%		

建筑风格	欧式风格		
联体种类	多种联排式		
层数	三层		
总幢数（户数）	300 户（估）		

面积范围	200 平方米左右		
单价范围	3000 元/平方米 (均)		
总价范围	50-60 万/套		
销售率	60%左右		
备注			

联体别墅均价分布图（莘松地区）



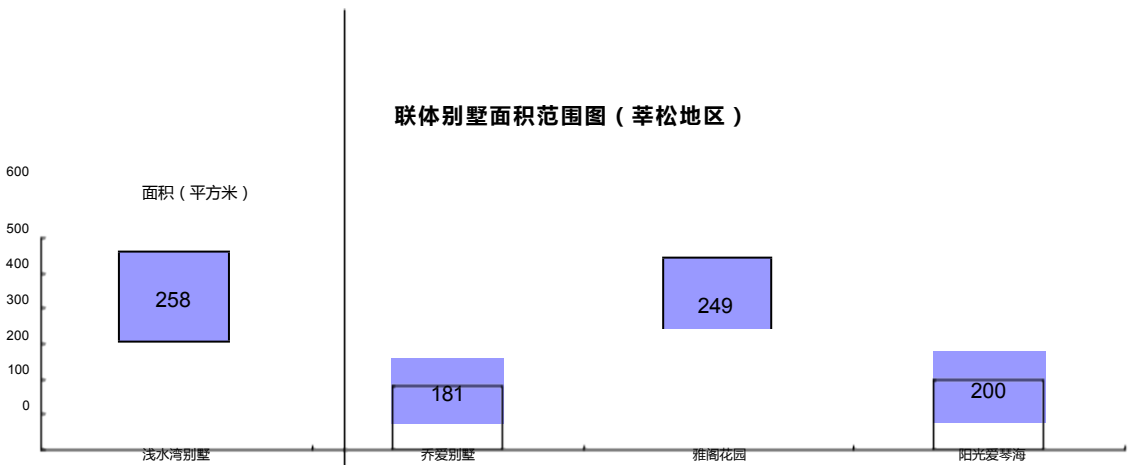
区域内联体别墅分布

区域内联体别墅相关信息汇总比较

附莘闵高档别墅区联体别墅均价分布图

附莘闵高档别墅区联体别墅总价分布图

附莘闵高档别墅区联体别墅面积范围分布图



虹山半岛相关区域独立别墅市场调查

（一）上海独立别墅市场概况

独立式别墅以其独特的建筑风格及其住宅功能，既彻底保证了居家的私密性，又体现了居家的私密性，又体现了居住者的品位。独立式别墅在市区和市郊都有分布，通常有售也有租，此类别墅对物业管理、景观和空气质量提出了很高的要求，单栋价格基本在 200 万元以上。

目前上海比较热销的独立别墅主要有如下几类：

第一类是与城市快速干道相干的中价别墅。近几所莘庄地铁附的，特别是新桥园区，大批别墅上市却依旧能热销，比较重要的原因应是由于沪闵路及外环线交通便捷有关。而去年底今年秋，由于延安复线西移，使沪青平公路沿线别墅价格上扬的同时，供应火爆，说明大市政交通改善给市郊别墅带来新的机遇。

第二类是高环境的中高价别墅。西郊辐射地段、浦东、金桥、张江等一些设计新、环境好的别墅，正在吸引大批中高收入者购买。这些别墅一般都拥有 200 至 300 平方米以上花园，能提供较大的环境空间给用户房，小区私密性强。近期，一些销售价在每平方米 6000 元以上的别墅，有的还未上市便有大量客户认购便是一例证。

第三类是有特色的性格别墅。去年下半年起，上海别墅市场开始出现一些较有物点的性格别墅，如九亭大唐花园，每幢别墅均依河而建，伴水而居，而佳信长岛别墅则相依在森林公园，高尔夫球场，强调极具生态特点居住特征，这些富有特色的别墅极有可能引发热销效应。

此外，由于上海的山资源不够丰富，一些特殊区位便值得关注，如淀山湖、松江佘山、东海沿线、苏州河、黄浦江畔等有水有山的区域，都是别墅开发的最佳之地。

闵行顾戴路板块别墅个案比较表（独立式）



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/117120115110010012>