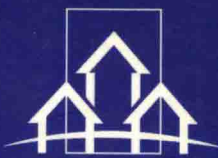


典型住宅

YPICAL RESIDENCE

别墅世界

⑥



典型住宅丛书

| ¥ 28 |

别墅从生活开始

新台湾人 投资上海热

别墅大行情已经启动

上海别墅市场整体回暖
别墅市场呈现腾腾热浪
4月上海别墅成交大增五成

别墅转让要征哪些税

**漫步 都市与田园的
国际别墅生活**

VILLA WORLD

■封面故事 古北佘山国际别墅

百家出版社

《别墅世界》

一个与你共同品味别墅生活的窗口

关注别墅市场动态

及时播报市场供需信息

有效沟通买卖双方

提高市场信息传播效用

整合市场服务资源

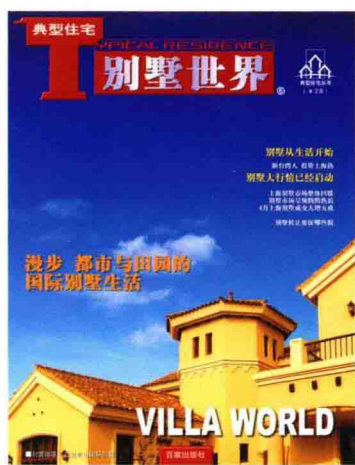
引导别墅消费

传播别墅生活方式

主编信箱: rept@tr5899.com

联系电话: 86-21-62315150

传 真: 86-21-62314199



(本书文章均代表作者观点, 相关资讯仅供参考)

丛 书 名: 典型住宅丛书
 书 名: 别墅世界 ©
 创意企划: 上海典型住宅推广服务有限公司
 地 址: 上海市延平路69号延平大厦 7 楼
 出版发行: 上海文艺出版总社 (www.shwenyi.com)
 百家出版社 (200032 上海市茶陵路 175 弄 3 号)
 主 编: 王子祥
 责任编辑: 陈闵梁
 编 辑: 《典型住宅》编辑部
 执行编辑: 刘仕麒
 资讯编辑: 刘仕麒 葛 瑶
 市场编辑: 楼 涛 王震坤
 生活编辑: 洪清馨 王丹妮
 市场经理: 王 玉 周 敏
 美术总监: 黄裕文
 美术编辑: 董于至 朱达善
 摄影总监: 牧 羊
 摄 影: 太 钧
 发 行: 安明生
 常年法律顾问: 高信德律师事务所
 设计制作: 上海典型住宅广告有限公司
 印 刷: 上海界龙艺术印刷有限公司
 开 本: 612 × 944 1/8
 印 张: 21
 版 次: 2006 年 6 月第 1 版第 1 次印刷
 I S B N: 7-80703-513-7/T · 15
 审 图 号: 沪 S (2006) 073 号
 定 价: 28.00 元

广告代理: 上海典型住宅广告有限公司
 广告经营许可证: 3101063000282
 地 址: 上海市延平路69号延平大厦 7 楼
 电 话: (021) 62315150 62314490
 传 真: (021) 62314199
 电子邮件: rept@tr5899.com



别墅世界 · 画报式



CONTENTS

目录



一、封面故事

- 28 漫步 都市与田园的国际别墅生活
——古北佘山国际别墅

二、卷首语

- 2 别墅从生活开始

三、阅读别墅

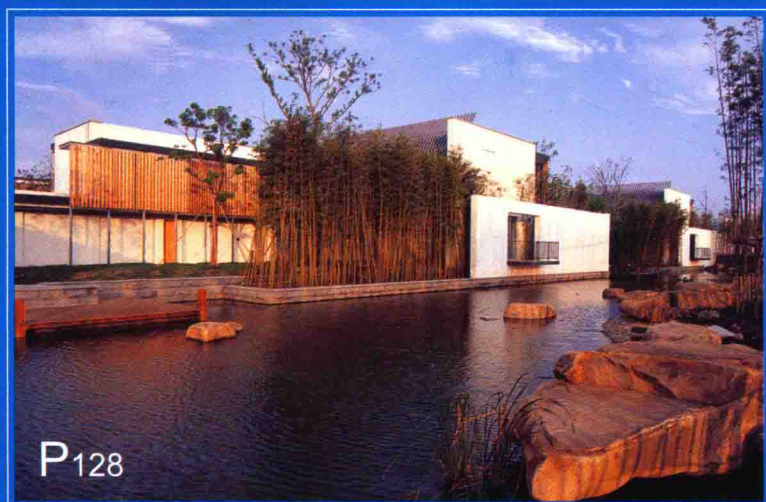
- 20 五星别墅金榜
42 风景深处 尽幽居之美
——佘山高尔夫郡二期园林景观及样板房品鉴
50 将人居理念和人性化进行到底
——小探圣得恒业花园二期

四、NO.1 典型别墅

- 23 NO.1 典型别墅
127 NO.1 典型别墅分布图
128 NO.1 典型别墅数据版

CONTENTS

目录



五、会所

- 56 感受维多利亚的奢华与尊贵
——记西郊庄园会所

六、上海故事

- 60 虹桥路 Eden Garden 的故事

七、别墅资讯

- 66 资讯天地

八、热点透视

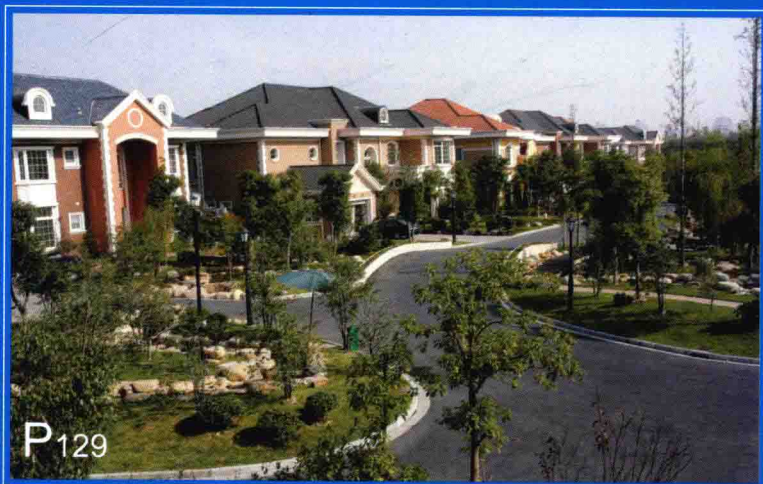
- 70 热点话题：买方市场 品牌为王
71 品牌市场 买方为王
72 别墅市场走进品牌的时代
74 品牌战略：开发商的制胜之道
78 品牌 应关注消费者的精神需求
79 品牌与消费者之间的关系

九、市场动态

- 82 上海第八届别墅博览会开幕
84 城市中心的豪宅别墅
——宝莲府邸别墅·宝中之宝开幕酒会
86 别墅大行情已经启动
88 上海别墅酝酿大行情
92 升值潜力渐趋显现
——2006年1季度上海别墅市场最新动态
96 上海别墅市场整体回暖
98 4月上海别墅成交大增五成
99 别墅市场呈现腾腾热浪

CONTENTS

目录



十、别墅买卖经

- 116 送的？不，买的！
——揭开赠送别墅地下室之迷
- 118 别墅转让要征哪些税？
- 120 购买水景住宅需要注意写啥？

十一、移居上海

- 26 新台湾人 投资上海热

十二、人物访谈

- 80 不提做大，先求做强
——访上海瑞生置业有限公司董事长金恂华

十三、别墅话题

- 102 空间，一种文化趣味的跃进
- 104 别墅追求空间设计的新体验

十四、别墅百味

- 106 科学装修——调风顺雨应和合
- 108 科学装修关注四大方面

十五、艺术与生活

- 110 真正的魅力
——认识吴冠中

十六、别墅总览

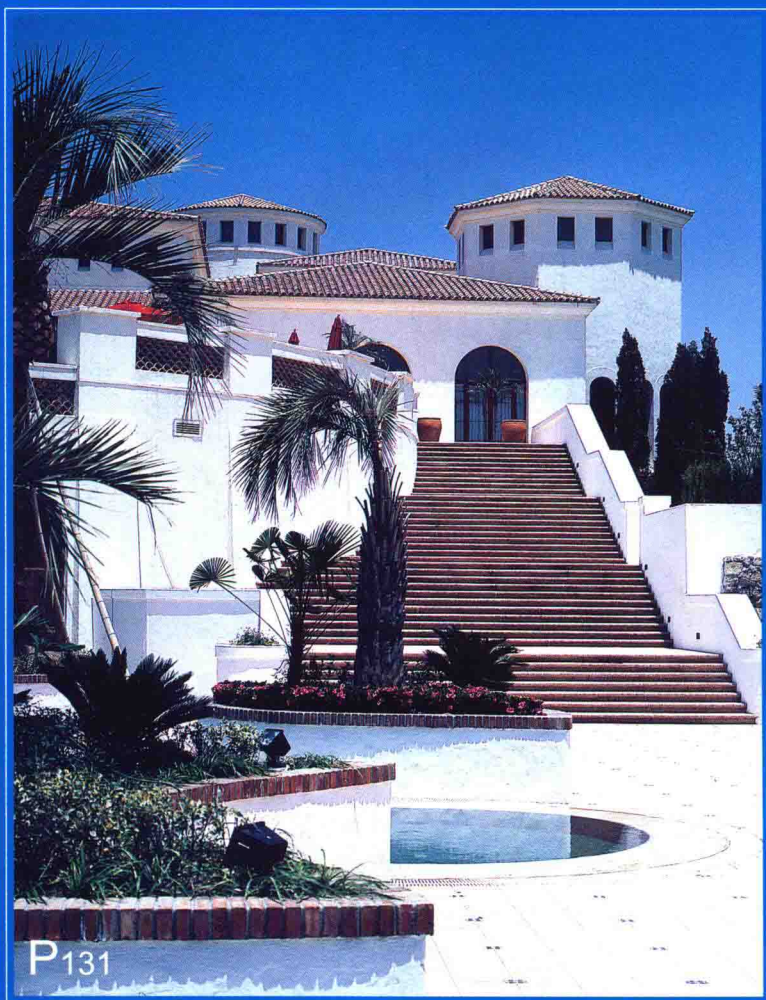
- 122 上海地区别墅总名录按行政区域检索

十七、上海别墅市场数据分析

- 132 高尔夫别墅市场数据分析

CONTENTS

目录



- 134 西班牙别墅市场数据分析
- 136 中式别墅市场数据分析
- 138 城市别墅市场数据分析
- 140 松江地区别墅市场数据分析
- 142 青浦地区别墅市场数据分析
- 144 闵行地区别墅市场数据分析
- 146 浦东地区别墅市场数据分析
- 148 南汇地区别墅市场数据分析
- 150 中心城区别墅市场数据分析
- 154 奉、金、嘉地区别墅数据分析

十八、上海地区别墅分布图

- 124 上海别墅分布总览图
- 133 高尔夫别墅分布图
- 135 西班牙别墅分布图
- 137 中式别墅分布图
- 139 城市别墅分布图
- 141 松江地区别墅分布图
- 143 青浦地区别墅分布图
- 145 闵行地区别墅分布图
- 147 浦东地区别墅分布图
- 149 南汇地区别墅分布图
- 151 中心城区别墅分布图
- 153 宝山地区别墅分布图
- 155 奉贤地区别墅分布图
- 156 嘉定地区别墅分布图

十九、别墅黄页

- 158 上海地区别墅查询
- 164 上海地区别墅分类查询
- 166 长三角地区及部分省市别墅

《别墅世界》

一个与你共同品味别墅生活的窗口

关注别墅市场动态

及时播报市场供需信息

有效沟通买卖双方

提高市场信息传播效用

整合市场服务资源

引导别墅消费

传播别墅生活方式

主编信箱: rept@tr5899.com

联系电话: 86-21-62315150

传 真: 86-21-62314199

是否“适宜居住”的问题，是当下别墅遇到的第一问题。
别墅是棵“生活之树”，它的根基在于生活。对于生活的理解，对于生活的追求，对于生活的智慧，都是这棵“生活之树”的营养源。所以我们说：

别墅从生活开始

上海的别墅，在市场上出现了一些“供”“需”之间的错位现象。市场表现，有的因为适销对路，一路飘红，成为市场追捧的热销别墅，有的则出现了“销售滞缓”，甚至“挂零”的尴尬。

同样被称为别墅的别墅，为什么有的就好卖一些，有的就不太好卖，甚至没人买。为什么有些别墅入住率很高，人气很旺，有的别墅项目“售后空置率”却很高，别墅社区人气严重不足。如此这般，究其为哪般。也许，“病因”出在是否“适宜居住”上。

是否“适宜居住”的问题，是当下别墅遇到的第一问题。

是否“适宜居住”，对于别墅而言，已经不是一个纯概念的问题了。它不是一句流行街市的口号或广告装饰语，它是有着自己特定的内涵和外延的。它不仅仅是别墅项目本身面临的问题，也涉及到周边环境的问题。它既是别墅建筑本身纯物质的因素，又涉及到人们的精神空间层面的接受与否的问题。是否“适宜居住”的问题，是别墅买家评判别墅价值的第一标准。对于别墅而言，这可以是最大的市场卖点，也可以是最致命的一击。或“热”或“冷”；或“上”或“下”均以是否“适宜居住”为价值临界点。

别墅为生活而诞生，“生活”是别墅的出发点和落脚点。离开了“生活”，别墅将变得毫无意义。好看，但不宜住的别墅，一定称不上好别墅。

去年以来，从中央到地方连珠般出台的导向性宏观调控政策，其中重要的一个指向就是鼓励自住。在别墅市场产生的政策效应就是第一居所型、满足早出晚归的居家型或生活型别墅浮出了水面，成了市场关注的热点。是否适宜居住的问题第一次被政策效应所“拷问”。有的“及格”，因此热销；有的因“不及格”，或暂“不及格”而销售遇到滞缓。

“城市别墅”也以方便生活的名义成为别墅市场上的一个整体亮点而受到各方的关注。

别墅正在定义着一种新的生活方式。

我们说，选择别墅就是选择一种生活方式，正是从这个意义上说的。

那么，别墅所定义的是一种什么样的生活方式呢？

相信，对于这个问题的回答，一定是见智见仁的。因为生活是多彩的，每个人对于别墅生活方式的理解也会是不同的。正因为各自理解的不同，也就形成了不同的市场需求点。“有需求就有市场”，我们在市场上见到的别墅也同样呈现出了多样化的发展趋势。多姿多彩的别墅风格、款式：不同层次、档次的别墅；不同面积和价位的别墅，都在以自己的方式定义着别墅生活方式，传导着别墅生活主张。

就这个意义来讲，别墅开发商、别墅规划设计师、建筑设计师、景观设计师、室内设计师……正是别墅生活方式的定义者、主张者及推广传播者。当然，我们决不能忽略了围绕着别墅的各种各类的材料、设施、设备、用品的供应商对于别墅生活方式的影响力。

就市场而言，别墅消费者才是别墅生活方式的选择者和享用者。作为终端客户的别墅消费者，对别墅的选择，对别墅生活方式的选择，有着自己的价值判断。而他们对别墅生活方式的选择又进而影响着别墅开发商和设计师“系列”对于别墅生活主张的调整。

别墅生活方式正在随着社会的进步，经济的发展，中西文化的融合，地域文化和民族传统价值观念潜移默化的变化而变化着，影响着我们的“别墅生活观”和“别墅价值观”。

别墅生活方式的定义和主张可以是多角度的。但是，它始终是围绕着一个轴心在转，那就是“生活”二字。

别墅是棵“生活之树”，它的根基在于生活。对于生活的理解，对于生活的追求，对于生活的智慧，都是这棵“生活之树”的营养源。所以我们说，别墅从生活开始。

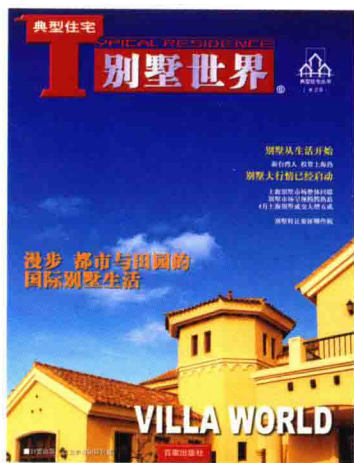
宜居，并且能舒适享受地生活其中，正是别墅生活的出发点。

王和祥

为极致成就喝彩 —— 皇家礼炮

The Ultimate Tribute





(本书文章均代表作者观点, 相关资讯仅供参考)

丛 书 名: 典型住宅丛书
 书 名: 别墅世界 ©
 创意企划: 上海典型住宅推广服务有限公司
 地 址: 上海市延平路69号延平大厦7楼
 出版发行: 上海文艺出版总社 (www.shwenyi.com)
 百家出版社 (200032 上海市茶陵路175弄3号)
 主 编: 王子祥
 责任编辑: 陈闵梁
 编 辑: 《典型住宅》编辑部
 执行编辑: 刘仕麒
 资讯编辑: 刘仕麒 葛 瑶
 市场编辑: 楼 涛 王震坤
 生活编辑: 洪清馨 王丹妮
 市场经理: 王 玉 周 敏
 美术总监: 黄裕文
 美术编辑: 董于至 朱达善
 摄影总监: 牧 羊
 摄 影: 太 钧
 发 行: 安明生
 常年法律顾问: 高信德律师事务所
 设计制作: 上海典型住宅广告有限公司
 印 刷: 上海界龙艺术印刷有限公司
 开 本: 612 × 944 1/8
 印 张: 21
 版 次: 2006年6月第1版第1次印刷
 I S B N: 7-80703-513-7/T · 15
 审 图 号: 沪S (2006) 073号
 定 价: 28.00元

广告代理: 上海典型住宅广告有限公司
 广告经营许可证: 3101063000282
 地 址: 上海市延平路69号延平大厦7楼
 电 话: (021) 62315150 62314490
 传 真: (021) 62314199
 电子邮件: rept@tr5899.com



别墅世界 · 画报式



· 轻阅读 · 关注别墅市场 · 走进别墅千家万户



永不落幕的



别墅博览会



关注“城市别墅” (导言)

去年以来，从中央到地方出台了系列强势宏观调控政策，有打有压又有保，给出了明确的市场导向。投机炒作之风被各项组合政策严厉制止，投资需求也被有所抑制，惟独自住消费被政策倾斜所鼓励。

高端住宅和普通住宅的发展空间也受到了政策倾斜性调控。当然，别墅市场的发展规模与速度及市场空间受到了政策倾斜性的强力抑制。宏观调控政策的刺激效应表现在别墅市场则直接导致了“生活型别墅”将大行其道，以满足“自住”的需求。

在此政策和市场发展空间的背景下，作为第一居所型、满足早出晚归的、居家型生活别墅成了市场的“香饽饽”，将受到市场各方格外的关注。作为能满足上述条件的“城市别墅”将迅速成为当前的市场热点。“适宜居住性”成了别墅买家评判别墅价值的第一标准。

在宏观调控政策的影响下，别墅市场的预期已经被改变，上海别墅市场新一轮大行情已经启动，作为第一居所型、满足早出晚归的、居家型生活别墅将成为这波行情的首批“受惠者”。

《别墅世界》将以“城市别墅”或“都市别墅”为题进行集中报道，向别墅消费者推荐一批具个性特色的“城市别墅”典范作品和“城市别墅”板块。

《别墅世界》顺应市场发展大趋势，及时编辑出版《城市别墅》专辑，旨在跟踪报道一批具有鲜明个性特色的“城市别墅”项目，力图通过深度解读的方式准确定义“城市别墅”，系统介绍上海“城市别墅”的分布，揭示构成“城市别墅”基本要素，引导别墅消费者准确判断“城市别墅”的居住价值、投资价值和预期升值空间。同时推出一批目前最具代表性的上海“城市别墅”典范作品，“买方市场，品牌为王”以期引导市场发展趋势和消费。■

CONTENTS

目录



一、封面故事

- 28 漫步 都市与田园的国际别墅生活
——古北佘山国际别墅

二、卷首语

- 2 别墅从生活开始

三、阅读别墅

- 20 五星别墅金榜
42 风景深处 尽幽居之美
——佘山高尔夫郡二期园林景观及样板房品鉴
50 将人居理念和人性化进行到底
——小探圣得恒业花园二期

四、NO.1 典型别墅

- 23 NO.1 典型别墅
127 NO.1 典型别墅分布图
128 NO.1 典型别墅数据版



别墅市场的大行情已经到来。

各种市场的，非市场的利空消息和因素，都由于别墅市场预期的改变而被迅速消化。别墅开发土地受到严控、银行个贷资金的大量涌入、人民币强劲的升值预期、上海经济已经进入世博会经济带期、总部经济和国际化大都市进程的加快、经济的发展催化中产阶层的迅速扩容、别墅自身的优质居住环境、供需间迅速发生的矛盾裂变是改变市场预期的基础条件。别墅市场由此凸显保值升值和投资价值。

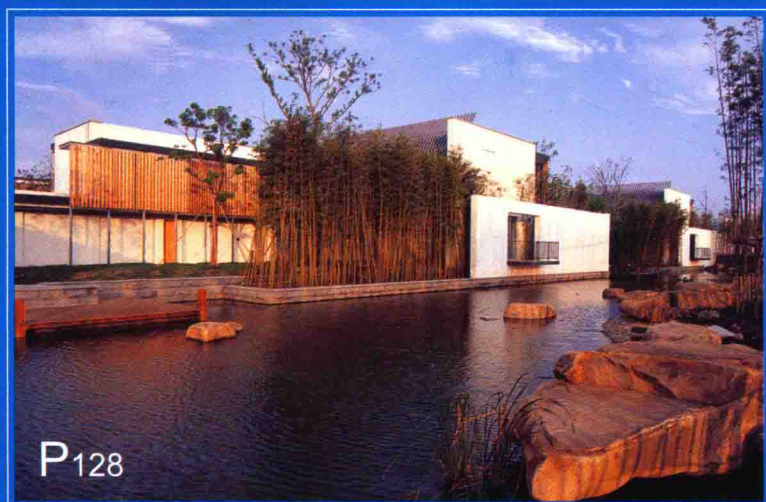
受到新一轮宏观调控预期的影响，普通住宅市场将再度进入浓厚的市场观望期，市场发展趋势变得捉摸不定，惟别墅市场一枝独秀逆势上扬。

市场人气的迅速聚拢和随之而来的巨量资金的涌入，激发了上海别墅大行情的到来。

预测

CONTENTS

目录



五、会所

- 56 感受维多利亚的奢华与尊贵
——记西郊庄园会所

六、上海故事

- 60 虹桥路 Eden Garden 的故事

七、别墅资讯

- 66 资讯天地

八、热点透视

- 70 热点话题：买方市场 品牌为王
71 品牌市场 买方为王
72 别墅市场走进品牌的时代
74 品牌战略：开发商的制胜之道
78 品牌 应关注消费者的精神需求
79 品牌与消费者之间的关系

九、市场动态

- 82 上海第八届别墅博览会开幕
84 城市中心的豪宅别墅
——宝莲府邸别墅·宝中之宝开幕酒会
86 别墅大行情已经启动
88 上海别墅酝酿大行情
92 升值潜力渐趋显现
——2006年1季度上海别墅市场最新动态
96 上海别墅市场整体回暖
98 4月上海别墅成交大增五成
99 别墅市场呈现腾腾热浪