

2011 上海中心谁主沉浮？

西康路 989，

引领市中心豪宅价值

撰文 秦志君

2011，上海高端住宅市场万马齐喑。缘由有许多，而限购调控无疑是导致市场走低的重要因素。但从近期市场来看，由于传统市中心的新房供应量日益减少且增值保值相较于其他新开发区域更具抗风险性，因此位于市中心地标地段及拥有稀缺资源的华宅正迅速摆脱市场阴影，重新受宠。西康路 989 正是其中翘楚，继承华侨城 25 年优质生活经验与不可复制的奢华地段，西康路 989 正引领市中心高端住宅的新方向，也给购买权弥足珍贵的当下一次入主市中心的机会。



实景图



效果图

市中心新盘何处寻觅？

市中心华宅凭借地段价值始终是引领高端市场的主力军。但调控之后，市中心华宅却一直集体沉寂，成交量持续萎靡。据业内人士透露：限购调控虽然让高端客群遭受“束缚”，但现象并非普遍，而且今年市场环境变化较快，购买权弥足珍贵，唯一的机会催生买家苦苦寻觅市场上值得出手的楼盘，所以少部分远离市中心的高端物业正渐渐受欢迎，类似大平层与高性价比的联排别墅逐渐接过高端市场接力棒。

另一方面，市中心豪宅由于长期以来坐地卖价，难免良莠不齐，从某种程度上流失了一部分高端客群。此外，真正属于内环内市中心的新盘由于未新增住宅供应导致市场稀缺，大部分位踞中环甚至中外环间的楼盘却标榜着市中心的概念叫嚣抬高售价……那么市场上真正市中心的高端楼盘能否顺利拨乱

市中心高端住宅价值诉求		
分类	特征	西康路 989
生态景观	主要指临江、临河与公园大型绿地为伴	国际大师执笔，约 1.4 万方新古典主义园林
		4 万方城市绿化园林近在咫尺
市级商业配套	集中在市级商业区：徐家汇、淮海路、南京西路	梅泰恒商圈、静安寺商圈、长寿路商圈、调频 1 广场、人民广场商圈等。
市中心生活	指在市中心具有良好生活配套和生活环境区域如：人民广场、衡山路	学校：静教院附小、一师附小、静安区第一中心小学、市西中学、育才中学、上海中医医院；静安区中心医院、上海儿童医院、华山医院等
文化内涵	指位于名人故居、名校名宅等具有浓郁人文氛围的区域如：古北国际社区、新天地	蒋介石与宋美龄第一座洋房、张爱玲故居、贝聿铭童年时光、影后阮玲玉等

反正？我们发现，傲踞内环内南京西路商圈并由华侨城集团开发的西康路 989 正蓄势待发，欲凭借鼎盛奢华的品质与钻石地段重新确立市中心价值。

绝版地段孕育奢华品质

探讨真正所谓的市中心豪宅，其实判断上有着极苛刻的条件。无可替代的钻石地段、不可复制的稀缺资源、完善的生活配套、比肩国际的优质物业、高素质的居住人群……只有具备这一系列条件，才能叫做市中心高端住宅。正是因为上述条件，高端住宅才能持续获得市场青睐。

而当前限购令下的整体楼市行情中由于

购买权弥足珍贵，因此高端人士考虑的不仅是地段的优越性，更看重豪宅的奢华品质。大平层能在近段时间制胜市场主要的因素也在于其革新的奢华生活。那么，在目前市中心这绝版地段上，谁能够不负土地的馈赠，并将奢华的演绎发挥极致？幸运的是，西康路 989 凭借难以抵挡的魅力征服了愿意收藏国际都心的人们，她用冷静的思考表达着奢华的含义，也为上海中心树立了至高居住理想。2011，随着西康路 989 新批房源的推出，将再次成为上海都心的焦点。

市中心住宅供应日益稀缺

在上海土地资源稀缺性日益显现，特别

是中心城区的土地新增供应严重不足，因而直接导致市中心的房价出现了上涨。据悉，由于上海住宅供应调整，新增土地集中在中环以外。内环线内新开项目用地，主要为之前的存量土地。由于没有新的土地供应出现，因此未来 10 年内市中心新盘以及可供出售的房源将日趋减少。

此外，根据网上房地产公开数据显示，截止今年 5 月，全市可售普通住宅面积达 100.01 万平方米，而内环以内，8.51 万平方米，仅 7.7%。政府新规划中考虑更有效率的使用土地，大多新批土地都被用作商务和商业用途，原本就少得土地再被分流。同时，市中心的住宅用地已出现饱和状态，难以再找到合适的住宅开发用地。观察 2010 年下半年 50 强企业投资布局，远郊市场正成为品牌企业市场占有率主要贡献源：上市 50 强上半年的总销售金额及总销面积中，远郊市场份额占比均达 100%。这些大型房产企业的动向也表明，内环线内可开发的住宅用地和新推的盘源已变得越来越少。



实景图

链接

西康路 989，引领市中心豪宅价值

上海市中心豪宅的地段和稀缺造就了价值。事实上，以西康路 989 为代表的内环内，南京西路商圈可以说已经是上海绝版的地段。西康路不仅连通南京西路商圈与长寿路商圈，附近更有静安寺与人民广场环绕，价值不言而喻。而西康路本身就蕴含着百年文化、梧桐浓荫、花园洋房、名人故居。现在西康路 989 将同样成就百年经典的 Art deco 建筑带到这里，映射出中西合璧的时代印记，这种历史印记是尽展朝气蓬勃的现代滨江无法取代的。

西康路 989 的面世足以堪称市中心旷世之作，她将 1.4 万方中央古典园林带给城市都心、由国际知名设计团队精雕细琢灌输入项目细节，更有皇家至尊服务匹配城市菁英……这些全都是西康路 989 带给市中心的一份犒赏，更或将成为市中心高端住宅最后的晚餐。

目前，西康路 989 即将限量推出新景观房源，南京西路仅是生活中的一到风景线。户型方面除原有的约 90 m²、150 m² 及 167 m² 的二至四房户型外，还增加了约 130 m² 的三

房户型，更多的户型选择提供给买家更精细舒适的生活体验。值得一提的是，去年西康路 989 中秋节首次开盘时，单日销售总额即突破 6 亿，随后 10 月又爆出 4 亿的销售佳绩，一举树立了市中心鼎盛奢华府邸的尊贵地位。西康路 989 出自央企华侨城集团，传承“优质生活创想家”的精神，以现代简约的 Art Deco 风格和荟萃世界的精装品牌重新阐述了奢华的定义，匹配繁华静处的浪漫西康路，散发典雅高贵、低调奢华的独特气质。

TIMELESS
CLASSIC

西康路989

NO.989 XIKANG ROAD

品鉴专线

62272222

OCT 华侨城·上海