

城市之光，闪亮徐家汇标签

——徐汇·中凯城市之光的追踪（上）

近来，空窗了十年之久的徐家汇板块，因为一个名曰徐汇·中凯城市之光的项目腾空出世，再次成为上海楼市高端板块瞩目焦点。代言西区的徐家汇，不缺商业繁华不缺生活便利，更不缺高端人群所需要的居家荣誉感，在层出不穷的上海高端物业市场，徐家汇十年砥砺，地标物业果然不负众望！

撰文/周香

稀缺：徐家汇等了十年

“徐家汇地区上一次有高端住宅项目推出，还是十年前的事”。这句话可以从两个角度来理解：其一，徐家汇地区这些年已经成为上海西区最繁荣的区域代言板块，但这种发展型的蜕变，从其构成而言更多地体现在商业商务容量的扩容和提升，今天用“商业徐家汇”来定义这个区位并不过分；其二，在这样一个“都市中的都市”，一个十年前的住宅产品，无论从数量上还是质量上，都是无法满足高端居住者日新月异居住要求，也是板块内住宅地标缺失的不争事实。

徐汇·中凯城市之光目前的意向客户中，很大一部分来自于徐汇区本身。我们可以把这些改善型客户的需求

求定义为“区域留恋&产品饥饿”的情节叠加。而由于徐家汇周边高端物业新增供应量的缺失，直接导致了两种市场形态——我们可以看到，一方面徐汇客户在遍寻徐家汇而不着的背景下，开始尝试和徐家汇接壤的虹桥，占北以及徐汇外延区位，另一方面因为稀缺，徐家汇周边500米的二手房价格全面坚挺，即使使用今天豪宅评判的标准来看，有的环境太吵，有的配置落伍，还有的户型过于紧凑。

徐家汇，是时候拿出2012同步高端产品，来满足来自海内外“徐家汇拥趸们”迫切的定居需要了，或者可以用“以臻粉丝”来形容。

期待：新地标行情

或许每一个想要抢注徐汇·中凯城市之光的客户，或许在看好徐家汇今天繁华对接世界的同时，更有一丝期待！4月25日，徐汇区主要领导在接受本埠媒体采访时说：上海徐家汇商圈的核心项目徐家汇中心，被称为“上海市中心面积最大，最后一块黄金地块”。项目总占地面积约13.2公顷，位于徐家汇商圈的核心地带，是徐家汇二次开发的重点规划项目。该项目分为办公、五星级酒店、公寓式酒店、商业、文化娱乐五种功能形态。将建大约380米的超高层主塔楼并有望成为浦西第一高楼。

这样一个浦西地标，和徐汇中凯城市之光隔着虹桥路形成“对顶角相等”的关系，未来徐家汇中心和徐汇·中凯城市之光可以产生如何的热对流效应，本身已经是一个值得投资者兴奋的命题。

而我们从徐家汇中心的恢弘手笔，更可以做这样一个大胆假设——一旦徐家汇中心全面建成，未来徐家汇的核心地标位置，是不是会从今天山港汇恒隆广场、东方商厦、美罗城、太平洋百货所构成的商业核心四边彤，转变为由港汇恒隆广场、徐家汇中心、徐汇·中凯城市之光组成的徐家汇一站武金三角呢？

和250亿投资的巨人为邻，徐汇·中凯城市之光的未来，值得大胆猜想。

（未完待续）

231套（中凯城市之光）:1, 800, 000（徐汇人）

徐汇·中凯城市之光，正是在180万徐汇人的翘首企盼中来到。但231套的有限供应，注定了今天案场登记的买售比已全面突破1:20。

分析这种“冷市场里的热局面”。我们已经很难用简单的“稀缺必然造就追捧”之思维来形容，从一个坐标层面我们可以这样理解：10年来有供应，客观上积压了很大一批购买动能，他们的购买欲望和购买能力对冲，这种“抢豪宅”现象就可以释然；231套的有

限体量，即使只是把180万徐汇人作为消费分母，也已经把人均的“徐汇中凯城市之光覆盖率降到了万分之一的能级！

何况今天的徐家汇已经不仅仅是城市级别的，也是中国级别的，更是全球级别的。所以，180万人抢夺231套，已经是一种很保守的价值评估。从投资的角度而言，“10年未见”和“万分之一拥有率”这两个数据就是促使收藏的最好技术分析参数。

宁静：向西600米，你从繁华踱到宁静

所有曾经居住市中心的人，都曾经有过甜蜜的烦恼，即所谓的“便利副作用”，接受市中心就是接受24小时的便利生活。但这种不停电背后所带来的嘈杂环境、灯光污染乃至私密缺失，特别是背负了相对高企成本之后，这种副作用的反面效应被瞬间放大了。

所谓“距离产生美”，其关键在于对“距离”这两个字的数字界定上——太近有干扰，太远摸不着。那么今天，徐汇中凯城市之光600米的步行尺度，正在丈

量高端居家和繁华都市这种恰到好处的拿捏金义。

600米向东，是一个晚饭后散着步去徐家汇感受霓虹的距离；

600米回程，是一个当你想要安静下来就能“瞬间制静”的心情空调。

出则繁华，居则宁静，徐家汇的稀有，还是可以用数字丈量。

下期摘要：

在全面了解了徐汇·中凯城市之光的区位价值之后，我们迫切希望走进这样一个万众瞩目的项目里一探究竟。曾经屯于“地段、地段，还是地段”的房地产常规思维，在激烈的市场竞争中，因为需求扩容而得到了修正。我们好奇：以高端开发著称上海市场的嘉凯城集团中凯有限公司，是想在徐汇复制一个城市之光，还是准备在徐汇超越自己呢？下期将为您全面解读徐汇·中凯城市之光的四大品质突破，敬请关注！

徐汇·中凯城市之光

◆稀有地段：徐家汇核心商圈步行600米即达

◆稀有价值：坐拥规划中投资250亿，集5A写字楼与超5星级酒店为一体的徐家汇中心

◆稀有学区：从汇师小学到交通大学的一站式名校资源

◆稀有湖景：270-360°湖景王座，罕见2200m²水景

◆稀有尺度：188-100m²大平层，五明宽敞格局

◆稀有品质：臻金立面标杆气质，五重国际级酒店大堂

TOP

O F F I C E

— 徐汇·中凯城市之光 —

VIP LINE

+86 21 6191 9888

投资商：JAC 嘉凯城 (000918.sz)

开发商：嘉凯城集团中凯有限公司

接待会馆：中国上海虹桥路355号9楼

http://www.topofcity.com.cn

以上均为建筑 实景图，本广告仅供参考 广告中具体确定内容，可作为购房合同附件，请详阅。 总机：2000 12000 12000 12000