



## ■ 热点访谈

在《泰囧》席卷电影市场的同时，楼市贺岁档也出现了一匹黑马，同样算不上豪华巨制，却喜闻乐见接足地气儿；同样没有眼花缭乱的概念促销，却在口口相传中人气爆棚——朗诗未来树，拿下刚需院线的票房冠军，是偶然，还是必然？

## ■ 商业地产

西子国际领衔商业集群建设  
**莘庄商务区**  
快速崛起

近日，莘庄商务区内最大的人工湖——春申湖及周边配套工程正式启动，标志着莘庄商务区正迈入全面建设阶段。作为区内“一湖一河”的水系之一，春申湖无疑将凸显莘庄商务区“生态商务”的功能定位，彰显以良好生态构筑未来商务办公环境的理念。

此外，随着西子联合等国内外知名开发商的入驻，区内五星级酒店、大型商业集群建设业已启动，区域价值正在显现。

徐家汇之后，  
下一城市副中心

近年来，莘庄商务区时常见诸报端，引起广泛关注。究其原因，它填补了莘闵地区缺乏高端商务聚集区的空白。作为闵行区政府着力打造的第一个生态型国际商务区(CBD)，莘庄商务区拥有成熟的人文积淀、丰富的高校文教资源，以及周边强大的产业聚集支撑，是继徐家汇之后的下一个城市副中心。

莘庄商务区紧邻虹桥交通枢纽，中外环线快速路直达徐家汇及市区各处；通过轨道交通网，融入城市脉搏，可快速换乘轨交1、9号线，建设中的轨交12号线及规划中的17号线交汇于此，直达市中心区域。

莘庄商务区是闵行经济技术开发区、紫竹科学园、莘庄工业区，以及漕河泾经济技术开发区与市中心连接的咽喉地带，产业集群优势明显。此外，上海交通大学、华东师范大学等高校教育资源，成长潜力与日俱增。

品质超越区域内地  
现有标准

作为莘庄商务区首批率先动工建设的项目之一，西子国际中心必将伴随莘庄商务区的快速崛起，成为市场关注的焦点，是闵行少有的优质资产。事实上，西子国际位于莘庄商务区核心地带，规划总建筑面积106462平方米，由2座高层写字楼和3座独栋办公楼组成的写字楼群，以国际5A甲级标准打造的绿色节能建筑，专为实力企业打造的总部办公平台。

据了解，西子国际拥有舒适的空间尺度，4.2米建筑层高，100毫米架空地板，10米挑高大堂，1.8米宽敞走廊，灵活空间，分割与组合更为灵活。办公配置方面，VRV中央空调与新风系统，24小时全天候运转，全独立分户控制，降低运营成本；3层中空LOW-E玻璃幕墙系统，减少光热辐射，降低能源成本，同时大大提高了玻璃幕墙的安全系数；2座18层高品质写字楼，配备6部高速客梯、1部高速货梯，平均等候时间少于30秒，确保商务办公高效有序。（沈媛）

# 绿色住宅不是奢侈品

## 专访上海朗宏置业有限公司总经理马迅

地产评论员 丹青

## 销冠低总价高成色

马迅的风格，一如他的名字，迅疾、简捷，面对新民晚报地产评论员的发问，他的回答干脆明了。

“(销售业绩)这么好，公司大多数人没想到，但我的预期要更高”，马迅说。

2012年11月17日，未来树一期开盘，455套房源当日即卖出350套，截至发稿时，朗诗未来树一期房源已经全部售罄。

马迅认为，这么多刚需购房者喜欢未来树，理由实实在在。

“朗诗未来树就是为刚需定制的，低总价优势难以比拟”。未来树推出的带露台两房69平方米，三房则在80平方米左右，强调了实用功能及附加值、同时有效控制了总价。

此外，未来树所处的海天湖高端生态居住板块，周边环绕了迪士尼国际旅游区、航空研发基地、浦东国际机场等几大价值引擎——区域未来潜力正被看好，抓住目前价格与自身购房能力匹配的机会，抢搭“早班车”，是促使很多青年人走进未来树售楼处的又一重要原因。

## 绿色住宅拒绝科技堆砌

起步于南京的朗诗地产，是国内较早进入绿色住宅领域的专业开发商。未来树，是朗诗继朗诗绿岛、朗诗绿色街区、朗诗虹桥绿郡之后，在上海开发的第四个项目，也是在大浦东落下的首粒棋子。

绿色住宅，在人们的想象中，总与高科技、高成本密不可分，是豪宅的特色标签。百万元级别刚需绿色住宅，朗诗未来树是怎样做到的？

“把绿色住宅等同于科技叠加，这是认知的误区。”马迅用一

个例子来简单阐释未来树的建造理念。新科技可以创造更轻薄的衣物来御寒，但如果换一种思维，用锻炼强健身体的方法，在不使用高难技术手段的前提下，完全可以实现相同甚至更好的保暖效果。

马迅表示，未来树所下的正是“强身健体”的功夫，从勘察规划地块开始，通过水、声、波等微环境分析，在设计建造的各个环节考虑节能与居住舒适性，建筑构造本身就能解决冬暖夏凉等问题，而不用通过后期增加保温层或利用其它高级能源来解决。

## 未来树为刚需定制

绿色住宅应根据消费群体需求的不同而定制，这是朗诗新的发展战略。马迅介绍，朗诗过去主要侧重于中高端住宅开发，目前产品

线更为完善。分别针对首置首改、改善居住、多次置业、终极置业四大类需求。

以主要面向年轻人首置首改需求的朗诗未来树为例，年轻刚需客户更多关注的是功能性，他们希望花同样的价格换来更多的功能空间，对功能性要求更严格。马迅表示，设计为这些购房者提高住宅的功能性、提高使用率，也是绿色。未来树的超高得房率，以及在样板房内可以见到的各种有效利用空间的组合式收纳设计，都是因需定制的体现。

朗诗绿色住宅的建造能力与专业经验，在各生产线同步体现。马迅说，如同宝马汽车，几个车系的价位段有高低之分，但购买3系的消费者，一样感受得到5系、7系的制造理念，在整体平台上分享成果。

## □手记

一期已售罄，马迅和他的操盘团队仍然很忙。上周五下午，对话在浦东祝桥的未来树案场进行。在售楼处的1个半小时内，地产评论员见到最多的画面，就是拿着小记录本的售楼员，忙不迭地接待着不停涌入大厅的看房者。

对暖冬之后2013年的楼市，马迅持“谨慎乐观”的态度。按计划，未来树第二期约400套房源会在3月底入市。一期热卖、二期马上大幅提价的案例在回暖的楼市中并不少见，马迅对此却不认可。他说，未来树二期仍主打高得房率中小户型，在空间利用的一些细节方面相比一期还有提升，且预计交房时间就在年底，已相当于准现房，但二期并没有大幅度涨价的打算。马迅透露了他的销售理念：不恋战，不惜售，不去想赚那些你赚不到的钱。

售冠军。目前项目一期房源已全部售罄，二期也即将迎来盛大公开。

了解更多《爱与未来》微电影信息，请关注 @朗诗未来树 新浪官方微博。（欧阳禹平）

## □链接

**“雾霾污染，南方供暖”  
朗诗全面解决**

面对雾霾天气，朗诗地产的项目凭借24小时新风置换系统、两级净化空气，纵使是雾霾这样恶劣的极端天气，也能保持室内全天候的鲜氧呼吸。

面对严寒的南方冬天，朗诗地产采用地源热泵与顶棚辐射系统，无需空调，每个角落，四季恒温20~26℃，即使在最难熬的江南寒冬，也一样温润如春。

## 朗诗·未来树微电影《爱与未来》开镜

1月19日，由朗诗未来树发起的微电影《爱与未来》在未来树案场举行开机仪式，几位荣幸获选的业主演员相继亮相。自发起全民爱情瞬间征集开始，到未来树业主试镜，再到如今正式开机拍摄，朗诗·未来树掀起了一波又一波的爱情热浪。

据了解，与一般微电影由主创掌控全局不同，《爱与未来》自筹备之初，就让公众深度参与剧本的创作。主办方于1月初在线上线下同时发起了题为“一瞬一万年”的征集活动，短短十天内，种种或浪漫或动人的爱情故事经由各种渠道汇集而来。在线上，数以千计的网友分享了自己的故事；在线下，几十位业主与导演面对面进行了深度沟通。导演和编剧从这些素材中，萃取出最为动人的素材构成了

## 最终的电影。

在开机仪式上，未来树项目总经理马迅介绍：“《爱与未来》这部电影，是为答谢广大业主对未来树的支持而特意操作的项目。作为为年轻人量身打造的楼盘项目，未来树业主大多为年轻情侣或夫妻，未来树希望以微电影的形式，与业主一起做这样一件有趣又有意义的事，让大家能尽早融入未来树这个大家庭之中”。随着《爱与未来》的正式开拍，影片将于3月初正式与观众见面，朗诗·未来树用最真实的力量为年轻业主书写爱情与未来的浪漫篇章。

作为2012年沪上罕见的热销楼盘之一，朗诗·未来树凭借精致的三房小户型而受到年轻置业群体的热捧，在去年开盘当日便实现四小时内劲销350套，荣登上海月度销