

后世博时代 城市格局重组 卢湾滨江板块全城瞩目

“上海之心”引爆城市全新价值热点

□地产评论员 陆叶



2010 年世博会 揭秘下一个城市热点

若要追溯上海近几年最大规模的城市事件，非 2010 年世博会莫属，或许对所有中国人，乃至来自全球各地的参观者来说，世博会更像是一场规模浩大的全球旅游事件，而对上海这个城市而言，世博会不仅是城市活动的顶级表现形式，更是城市形象塑造和传递的重要平台。

2010 年上海世博会的主题是“城市”，其选址更是浓缩了上海近现代城市发展的轨迹：19 世纪以前的老城厢、20 世纪早期形成的外滩、20 世纪后期形成的陆家嘴 CBD 以及正在建设中的北外滩国际航运中心。巧合的是，当年展示上海城市文明成果的舞台，顷刻摇身一变，成为炙手可热的“世博滨江板块”。2013 年，“世博滨江板块”的土地成交热度更是达到了前所未有的顶峰！

链接 历届世博会 改写城市格局

自 1851 年英国伦敦举办的首届世博会开始，几乎每一届都对举办城市的城市建设、城市形象产生了巨大的影响。

1889 年巴黎世博会，其标志性建筑埃菲尔铁塔，成为法国百年来的“摇钱树”；1993 年纽约世博会，法拉盛草坪从一片沼泽地开发成纽约第二大森林公园；1970 年日本世博会，园址被开发成关西经济带，成为日本最重要的经贸中心；2010 年上海世博会，园址占据一江两翼，引发全城对后世博时代的价值猜想！

2013 年城市资源重组 “上海之心”浮出水面

在 2010 世博会之前，陆家嘴——外滩是毫无争议的城市最中心：占据上海最核心的地理位置、汇集上海最顶尖的经济能量、展现上海最前沿的城市形象。因为陆家嘴——外滩的存在，黄浦江沿线的区域价值被无限扩张，北外滩、南外滩，以及东外滩等新兴板块陆续被引爆。然而，陆家嘴——外滩开发空间日趋接近饱和，已成为这个城市地标不得不面临的困境，上海未来的城市之心，亟待改朝换代。

链接 上海滨江开发进程

□陆家嘴——1995 年启动，国家级金融中心，上海 CBD 之首，目前城市滨江豪宅的顶峰。

□外滩——2002 年启动，上海城市形象名片，延续历史资源，板块内豪宅蕴含深厚人文内涵。

□北外滩——2003 年启动，上海航运中心，陆家嘴北向延伸区，以“商务、航运”为支柱产业。

□世博滨江——2006 年启动，上海滨江豪宅新秀，去年被确立为“世博滨江文化博览商务区”。

□徐汇滨江——2007 年启动，上海西岸文化 CBD，规划集“城市居住、生态、旅游”为一体。

当“城市中轴线”遇上“世博滨江”

“几百年来，中国大部分城市的繁华都由水路而来，上海更是如此。无论上海格局如何变化，一定不会脱离黄浦江，它不仅是上海的母亲河，更是城市的黄金中轴线。”一位曾参与上海城市规划的专业人士如是说。

无独有偶，世博滨江板块亦地处黄浦江畔，占据一江两翼的绝版地块，与陆家嘴形成南北相望之势，与其余滨江板块相比，在位置属性上更接近陆家嘴，拥有更佳的景观视野及交通优势。同时，世博滨江板块又是目前上海市中心滨江沿线，开发空间最为可观的区域，如此天时地利的巧合，当“城市中轴线”遇上“世博滨江”，

全新的“上海之心”横空出世！

央企逐鹿世博滨江，“上海之心”地价飙升

事实上，早在世博会筹备之时，就有大量实力企业对世博滨江板块“虎视眈眈”，世博会结束后部分地块重新规划，更是引发众多企业“群雄逐鹿”。以 2011 年首批抢占世博滨江的企业为例，13 家清一色为知名央企，如宝钢集团、中国商飞、国家电网、华能集团、华电集团等，世博 B 片区因此变身成为“央企总部集聚区”，区域价值与土地价格顿时暴涨。

在今年的土地出让热潮中，众多开发商追逐世博滨江的忙碌身影屡见不鲜，上半年，世博滨江板块连续推出 8 幅商办用地，其中，由远东新世纪中国投资拿下的世博 A 片区地块，楼板价更是突破 4 万元 / 平方米，一举刷新世博滨江板块近年来的单价纪录。

业内声音

尽管土地成本屡屡攀升，开发商对世博滨江板块依然趋之若鹜。一位负责拓展的业内人士告诉我们：“上海市中心的土地越来越稀缺，世博滨江不仅占据了上佳的地理优势，且有大手笔的政府规划支持，必然会成为实力房企的必争之地，遗憾的是，目前世博滨江出让土地以商办性质为主，如此优秀的地段，若有住宅地块出让，恐怕竞争会更加激烈，很有可能会诞生上海新的地王。”

接轨陆家嘴 “上海之心”还缺什么？

作为地理位置属性最接近陆家嘴的黄金区域，世博滨江板块难免常被拿来与陆家嘴相提并论。依托世博会的优势，在地段、交通等方面，世博滨江与陆家嘴不相上下；以大量央企纷纷进驻世博片区的阵势，世博滨江板块的发展前景也颇为乐观；然而，陆家嘴作为上海滨江豪宅的巅峰，世博滨江将来能否企及，甚至超越？这给我们留下了巨大的猜想空间。

卢湾滨江 最后一个滨江豪宅区呼之欲出

价值连城的世博滨江板块，未来的“上海之心”，实

力央企已经纷纷入驻，千亿级平台即将建成，世博滨江板块看似“万事俱备”，然而，国际顶尖住区的形成，必须具备与之匹配的一流商业配套，以及足以媲美陆家嘴滨江豪宅的全新项目。

放眼世博滨江的一江两翼，浦东片区原有的上南、耀华板块以上世纪的二手房为主，目前的硬件设施难以支撑国际顶级住区。浦西片区是原卢湾区，是上海传统的“上只角”，历来是社会名流热衷的置业板块，东接外滩、北临新天地，其辐射浦西世博的区位，颇有“中国曼哈顿”的雏形；在地理位置上，卢湾滨江板块拥有媲美香港维多利亚港的绝佳景观带，是上海市中心最有机会成为接轨陆家嘴的下一个滨江豪宅板块。

融创绿城进军“上海之心” 盛世滨江万众期待

在上海的楼市价值规律中，被众人膜拜的，往往是最昂贵的物业；被争相收藏的，往往是最稀缺的物业，陆家嘴滨江豪宅正是如此。回顾卢湾滨江，在此之前确有诞生过多个标杆豪宅，它们的崛起不仅改写上海滨江豪宅格局，更是屡次刷新了上海高端住宅的价值高度。

今年 6 月，一条劲爆新闻在上海楼市激起千层浪：融创绿城出手 80 亿，收购卢湾滨江某豪宅项目，如此大手笔的收购案瞬间震惊业内。众所周知，融创孙宏斌的大胆谋略，与绿城宋卫平的完美主义，堪称珠联璧合，两家公司强强联手之后，产品与销售一路突飞猛进

在世博滨江板块价值爆发，且住宅用地十分稀缺的当下，融创绿城的大手笔收购案，不禁令同行们纷纷侧目，更令我们好奇的是，融创绿城将如何演绎该项目？这个被命名为“绿城·盛世滨江”的项目，如何再塑滨江豪宅传奇？让我们拭目以待。

延伸阅读

绿城深耕上海 11 年，从高端公寓，到洋房别墅，无不为高品质人居典范。2013 年，绿城剑指市中心，以 70 万方湾区豪宅扼守世博一线滨江，正对世博会中国馆，坐拥 270 度无敌江景视野。

即将首推的 138-252 平方米全现房精装公寓，每户赠品牌厨卫、全屋地暖及中央空调，7000 平方米超大奢华会所，配备 1200 平方米五星级天幕泳池。2.5 公里生活半径内，涵盖外滩、新天地、田子坊、日月光等高尚商业地标，挑战城市奢居极限。