

本报房地产业事业部专访明园集团总裁凌菲菲

行业未来“无法复制”

地产评论员 冯燕



这个时代，行业对于“高周转”的赞誉几乎异口同声，却似乎忽略了在急速的周转中，产品品质如何得以保证；

这个时代，企业痴迷于复制带来的快利润，对于个性的缺失却采取选择性失明。

无疑，在建筑被赋予各式温情概念的背后，是资本无可置疑的力量，但流水线般的产品复制，是否就是房地产行业的最终理想？

幸好，在这个被周转、现金、价格裹挟的市场，还有一些人执着于价值的坚守。对于他们而言，更好的产品、更好的建筑、更人文的居住才是这个行业该有的责任和担当。明园集团总裁凌菲菲正是这样一位坚守者，这位在钢筋水泥的地产世界中，依然保持着一份优雅气质的女性领导者，对于所谓的扩张、复制一笑置之，却始终坚定着一份关于创新、关于人居文化的地产理想。

拒绝复制

“我的心理需求是创造更好更独特的房子。”

“与别人不一样，我不喜欢复制。”在位于复兴中路的明园世纪城，凌菲菲温柔而坚定地表示。

无论是简单复制过去的成功，还是只着眼于企业利润的考量，都不是这位始终浅笑盈盈的女士考虑问题的角度。设计师出身的她对于建筑的理解更深入，也更认真。“每次都做一些能超越自己的东西，有更新的跨越，有更多不同，对自己而言是在进

步”，这样的思维逻辑才是属于凌菲菲所有。

曾几何时，在上海林林总总的住宅中，公寓几乎均为板式设计，“户户朝南，南北通透”，也在潜移默化中成为人们对于居住选择的既定条件。

在那个投机、投资热潮中一路向上的市场中，并没有多少人会对不同风格的建筑对城市风貌、消费者居住带来的影响倾注过多精力，而从明园世纪城开始，凌菲菲就不愿复制既定的逻辑，开始了“与众不同”的点状设计。

在凌菲菲看来，高层板式住宅建筑结构稳定性差、抗震性不好，由于承受较大风压，建筑晃动幅度较大，会使居住舒适度降低；而点状住宅不但外立面设计可以丰富多彩，更重要的是结构相对稳定，居住舒适度好，抗震性能优良。同时，她还认为，板式建筑阻隔了城市空间，不能形成优美的城市天际线，而且还会造成自然风被隔断、公共区域日照不好等问题。

除了理论的支撑，在明园的产品中，点状设计的优势尽显。在明园森林都市，社区内有 3000 多棵树龄在 50 年以上的老树，点状设计通过错落有致的安排，让每家每户都生活在森林的环抱之中，板式设计似乎并不能实现这一点。

不复制别人，凌菲菲也不会复制自己，明园的每一个产品都选择创新。在明园森林都市的最新产品中，凌菲菲开始了点状和板状的结合，借鉴板状设计户户朝南的特点完善点状设计，使其更有优势。

而至于在这种精雕细刻下的扩张劣势，凌菲菲则笑言，“如果十个产品都一样，于我而言，没有任何意义，

仅仅可能是赚多了一些，我的心理需求创造更好更独特的房子。”

文化情怀

“中国的传统居住文化博大精深”

凌菲菲坦言自己创新的勇气，却并不认为另类是自己的选择。极具文人气质的她，在对中国居住文化的深刻探求中，汲取着丰富的养分，并将这种传统的居住文化内核延伸至明园的产品中。

“中国的传统居住文化博大精深，可以从建筑学、心理学、地理科学等多维度去探讨”，凌菲菲告诉笔者，而这样的经验也来自于其对于中国建筑的游历。

陕西、安徽、广东、贵州……一路走来，与当地的地理状况、气候状况、生活习惯密切结合而产生的极具智慧的中国传统建筑令凌菲菲受益匪浅，她更加相信，在中国的土地上，拥有中国建筑特色的产品更符合地域条件，更能创造宜居的生活环境。而中国建筑最重要的天人合一，尊尚自然的精髓，也在明园的产品中有淋漓尽致

的体现。当时明园拿下明园森林都市那块地后，发现里面有很多树的树龄都在 50 年以上，为了保留这些珍贵的树种，凌菲菲想尽办法。如今，这些树木都在明园森林都市里沐浴着阳光。

人与建筑以及生活方式自然融为一体，这样的建筑作品，自然显得弥足珍贵，明园显然做到了这一点；除却商业气息，居者的人文关怀和精神需求渐渐被引导、被满足，凌菲菲显然也做到了这一点，而这无疑是房地产发展一种更美好的方向。

细节品质

“这是老百姓每天的生活，是开发商的责任”

虽然采访时间并不长，但凌菲菲的理想主义者特质却令人印象深刻。

她坚信，对于居住产品而言，住得最舒服才是最重要的，“到房地产行业高速发展之后，真正沉淀下来之时，房子不再是经营产品，不再是投机产品的时候，它就是纯粹居住产品。”

而这样的居住产品是很多细节的积累。“很多别人不在意的部分，购房者看不到的部分，我愿意高成本去投入，因为这是老百姓每天的生活，这是开发商的责任。”凌菲菲很坚定。

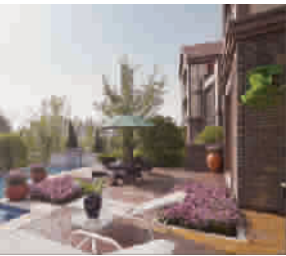
在明园打造第一个产品“明园世纪城”时，高品质已经纳入凌菲菲的关注范畴，而明园的高品质不是豪华，不是炫耀。

明园引入了瑞士的上水管和德国的同层排水技术，大大减少了排水噪音，彻底解决了上下层渗水问题；瑞士水管不生锈，可以用上 50 年，“我们的水管早上接的第一杯水不会苦。”诸如这样的生活细节，凌菲菲也会很在意。

而对于大宁的明园森林都市，凌菲菲更是以别人做三四个项目的时间来打造，她近乎偏执地对产品改了又改，把自己对生活的理解融入到这里的每寸空间。

“我野心不是很大，属于我行我素，埋头做自己事情的人。”凌菲菲笑着说。

富力湾“7 月亲子季”又迎高潮



上周末，富力湾举办的“七月亲子季”活动进入高潮，“水上活动日”主题吸引了众多业主和新客户。一位计划在此处购房的客户表示，富力湾的“七月亲子季”不仅能够紧密亲子关系，对于塑造日后和谐的邻里关系也有帮助。

百万方生态大盘 众望所归

作为淀山湖国际滨水湖墅区的代表大盘，富力湾的体量高达 100 万方，这在上海也是极其罕见的大盘，而其全盘按照世界级生活指标营造社区生态环境，定义了前所未有的健康生活标准。高达 40% 的绿化率，仅 0.6 容积率的双拼、独栋，在全上海非常罕见。项目自身还拥有 6000 平方米一线湖岸、五星级私人会所、餐厅、度假休闲区、游艇俱乐部等，集购物、美食、娱乐

上海买房呼叫中心:400-635-8880转900

占据稀缺湖景资源 买家追捧淀山湖绅园



日前，淀山湖绅园推出特价别墅，超高的性价比和低总价吸引了众多眼球，由此受到了买家的热烈追捧。同时也由此引发了更多买家对它的关注与看好，绅园的热销行情或将继续高走。

在淀山湖，最珍贵的就是 62 平方公里的湖景资源，这是沪上极为稀缺的价值。众多购买

于一体，让业主轻松享受城市快捷便利生活。

199 万买别墅，价值洼地人心所向

作为上海最大的天然淡水湖，淀山湖可说是继佘山与黄浦江板块之后仅存的价值高地。稀缺的自然资源和良好的总体规划，拉动了淀山湖整体价值，背后的巨大发展空间可想而知。苏沪高速的开通，以及已投入建设的上海轨交 20 号线更让淀山湖与上海几乎无缝对接。如此占据天时地利的富力湾，199 万就可置业 178 平方米湖岸别墅，享受百万方醇熟欧式城邦，可谓一生一宅，不容错过。

“七月亲子季”将以绿色收官

7 月 28 日，富力湾售楼处将迎来“七月亲子季”的第四个活动日。本次活动将以环保为主题，进行闯关式知识竞赛，不同关卡设有不同奖品。随后还设有“变废为宝”手工制作环节，小朋友们可自带一些废旧物品，如泡沫纸盘、废旧毛线、吸管、纽扣、废布等，在艺术老师和家长启发下进行简单加工，做出可爱的生活用品。

(黄莹)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转900

此处的业主也大多都是冲着湖景资源而来，想住在淀山湖就是看重了这片优美的水上风景。

同时，超高的性价比也是其他地方无法匹敌的，200 余万元低总价购得 200 平方米别墅，同时还可获赠 150 平方米花园及半地下车库和储藏室，居住在最赏心悦目的家园。房子最重要的就是恰到好处规划和设计，既不拥挤也不浪费，同时房子外面还有一处自己的私家花园，闲暇时刻可以坐在花园里喝茶、看看杂志，享受生活的惬意与舒适。淀山湖绅园想要的就是打造出性价比超高的产品，因此把“最美好的生活”带给买家。

上海买房呼叫中心:400-635-8880转577



看房召集

申亚花满庭 4006358880 转 999

99 万，复式四房，先到先得。

集合地点:8 号线航天博物馆站 2 号出口对面公交车站候车

发车时间:7 月 28 日、7 月 29 日每天 10 时、12 时、14 时准时发车，不需预约，过时不候。

(注:若找不到车请及时与售楼处联系)

乾耀·东港 4006358880 转 209

7 月 28 日，盛大公开。88 平 2+1 轨交房，环公园，邻学校，支付 2 千元意向金享 4 万元购房特惠。

集合地点:轨交 2 号线龙阳路 4 号口乾耀·东港接待中心

发车时间:7 月 29 日(周日)下午 14:00

(注:若找不到车请及时与售楼处联系)