



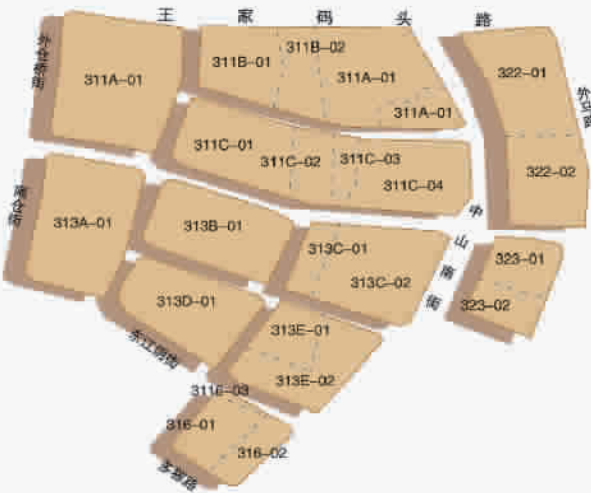
抢“滩”逻辑

全球资本“核效应”外滩释放 上海居住塔尖再无悬念

铿锵撰稿

“300 亿地王，只可能在上海，只会在外滩。”这是某港资房企大佬对董家渡地块的简短评价。日前，黄浦区规土局公示了南外滩部分重点地区的调整规划，据此，有业内人士结合周边楼价推算，董家渡 13.15 地块如按预期在年内出让，总价将可能轻松超过 300 亿，刷新全国地王记录。

300 亿，一个外界看来难以思议的数字，房地产业内却视为理所当然。金融集聚带建设磅礴推进，南外滩犹如一块巨大磁石，正吸引着全球资本滚滚涌入，事实上，当“远东华尔街”踏上荣归之路，城市塔尖的归属已不再有悬念。



高端居住重回外滩时间——

从建筑高度到历史高度

中国金融的 DNA 在外滩上面，中国金融的一百多个第一也诞生在这块土地上面。

从单一功能到复合规划

南外滩规划注重城市多元功能的复合，注重城市空间生活性塑造。

从奢华冷漠到人文包容

尘封的故事，伴随着历史建筑的修缮和文化设施的增设，在南外滩浮现。

链接

外滩一线住宅或成绝版

外滩规划巨制出炉后，黄浦区滨江住宅受到了史无前例的追捧。但外滩沿线的众多历史建筑无法撼动，仅新外滩金融集聚带，就有 169 幢老楼明确需要保留，可供居住用途的土地非常稀少。而在之前外滩金融集聚带土地重新规划，原有少量的可作为住宅用途的地块又有 230 万平方米“住改商”，这也宣告绿城黄浦湾等现有的、仅存的滨江住宅成为稀缺珍品，难怪市场不吝以“绝版”来形容。



一江两岸 上海在哪里俯瞰世界？

过去 10 年间，以汤臣一品、世茂滨江花园等为代表的陆家嘴滨江板块，一直是上海市区顶级居住地段的代名词。如今，越来越多财富人士的视线、脚步，开始转向外滩。

“实现超越只是时间问题”，业内人士表示，以全球中心城市的标准来衡量，外滩具备了真正定义塔尖居住的全部要素。布局狭促，缺乏顶级商业配套一直是陆家嘴滨江板块难以突破的居住瓶颈，而外滩金融集聚带在规划之初，便有意愿地把金融办公、商业零售、文化娱乐、居住配套等功能组织在一起，变“功能分区”为“功能复合”；而陆家

嘴在顶级住宅产品开发上的先发优势，随着绿城等超一流棋手落子外滩，也已不再独领风骚。

最为关键的，则是百年外滩的精神传承，能在外滩拥有一块土地，不仅是财富的象征，更是名誉的象征。有资深媒体人表示，“接班陆家嘴”的说法并不妥当，外滩的 DNA 无法复刻，海派文化的核在这里，即是原点，也是终点。从这个角度看，最有资格在向世界代言上海的地段，非外滩莫属，在万国建筑群的辉映下，拥有城市之核的稀缺资源，外滩住宅将在数年内回归上海的居住制高点。

资本集聚 顶尖圈层比邻而居

董家渡地块，只是外滩时代大片中的一个剪影。而今，外滩金融集聚带的格局日渐明朗，历史与未来交相辉映。北段，1.5 公里万国建筑群延续百年金融文脉；中段，定位金融资产管理和资本运营中心；而由滨江公共活动集聚带及金融活力带、董家渡金融核心地块、十六铺金融核心地块组成的南外滩滨水区，将综合开发成为浦西中心城区新的发展空间和重要增长极。

正石来了，马云来了，马化腾来了，郭广昌来了……，争地、逐鹿，树标杆，行业领袖用争夺来描绘新外滩的未来。

3 年前，联想控股有限公司旗下弘毅跨境投资基金管理总部在上海外滩落户，随后，凯雷、黑石、

德同、3i 集团等国内外知名的股权投资企业相继落子外滩。世界 500 强企业总部聚集地，国际金融中心战略高地，浦发银行、太平洋保险等许多大型金融机构总部也设立于此。

马云、马明哲、马化腾联手创建的从事互联网保险业务的“众安在线”互联网金融已正式落户外滩。2014 年起，外滩国际金融峰会将永久落户曾经的外滩 8-1 地王复星 BFC，将与陆家嘴论坛隔岸呼应。

与世界大鳄为邻，更与国际影响力为邻，相邻董家渡地块的南外滩标杆名宅绿城黄浦湾，延续了外滩纯正血统豪宅基因，正在提纯顶尖圈层同质的梦想。

“地王”引力 财富聚焦绿城黄浦湾

董家渡“300 亿地王”虽然只是推算，但在市场中，已经引起了对于周边楼盘拉动效应的种种猜想。

今年前 4 个月，上海市单价 10 万元 / 平方米以上住宅总计成交 27 套，总体表现与往年相比已不示弱。而随着南外滩的强势崛起，顶级住宅市场可能会在绿城黄浦湾等项目的带动下，释放更大热能，引发来势汹汹的抢购热潮。

业内人士表示，当下，高端买家需要的是品质极为出色的顶级国际性住宅，并愿意为此付出相应价格成本，占据“天时地利人和”之姿的绿城黄浦湾，以及深入细节的精耕细作，树立了属于世界城市的塔尖豪宅标准，不仅正在引发中国超高资产净值人士的全城热议，更聚焦了世界期待的目光。