

冯晓东： 用艺术理念重“绘”前滩开发

□地产评论员 蔡琦雯

前滩规划出台至今一年多，区域楼市仍以老公房为主，鲜有新增的商品房供应。作为前滩区域内目前唯一在售的LOFT项目，森宏旗臻4月开盘当天便热销200套，使其备受关注。近日，森宏旗臻前滩首座江景小复式加推开盘，现场十分火爆。

“要成功开发一个项目，从项目选址到开发理念以及产品本身的打造，步步都要斟酌，精益求精。”作为森宏旗臻项目的负责人，浦阳置业副总裁冯晓东在与新民楼市对话时，道出了他的制胜秘诀。



选址：紧跟规划，超越规划

“拿地与买房一样都要理性，不能只看现状，要注重未来升值空间。‘紧跟规划，超越规划’是选地标准。”冯晓东说。

2006年，前滩规划尚未出台，该区域相较黄浦江两岸其他地块略显“荒凉”，浦阳置业却选中了该区域，进行项目开发。“当时受到了很多人的质疑”，冯晓东笑着说：“要用长远的眼光看待。外地人未必知道苏州河，但全国人民肯定都知道上海的黄浦江。另外，前滩地处后世博区，考虑到后世博的辐射效应，前滩前景无限。”

2012年8月，前滩规划落地，进一步证明了浦阳的选择是明智的。规划中的前滩地区北起川杨河，南至中环线华夏路段，东起济阳路，西至黄浦江。而森宏旗臻与前滩CBD只隔一条济阳路，抢占了前滩“第

一排”。

当时，浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军曾表示，前滩将会成为浦东黄浦江沿线的第二个小陆家嘴。

“可以说，我们抢到了黄浦江边的金靴子。”冯晓东笑言。

理念：精准定位，精益求精

根据规划，前滩地区将会建成一个包括服务业新高地、城市副中心、商住办一体化的垂直立体城市区域，成为上海未来新兴的世界级CBD。而浦阳置业在前滩CBD核心区前打造商业综合体项目，正体现了其前瞻性与定位的精准性。

“拿地时我们就预计该地区将成为商业集聚带。”冯晓东认为，理念应该先于项目开发，从拿地起就要开始对项目进行精

确定位。

致力房产开发多年的冯晓东，除了是浦阳置业的副总裁，同时还是“著名书画家”，他曾在全国书画艺术赛中多次获得殊荣，其多幅作品展于纽约、新加坡等地，并被国家级博物馆及知名人士收藏。

在冯晓东的眼中，做房产和写书画是可以融会贯通的。他认为，做房产还应该要有静下心来书画的“务实”精神、执着追求的信念和打造艺术品“精益求精”的态度。

“正如浦阳，不会急躁冒进，在发展的过程中坚持稳扎稳打的理念。”

翻开冯晓东的书画册，笔者看到，他最喜欢写实主义油画和行草书。为了精益求精，他曾为一幅油画多次重画直到满意为止。冯晓东表示，做项目如同写字作画，实干才能成功，灵性才能创新超越。他坦言，在打造森宏旗臻项目时，也有过因建筑设计方案不够完美而推翻重做的经历。他坚持品质才是第一位的。

产品：量身打造人居条件

值得一提的是，森宏旗臻是目前前滩区域内唯一在售的LOFT项目。“前滩地区目前供应较少，LOFT产品更是稀缺，而推出这类产品可以说是拉开了前滩区域商住项目的新序幕。”冯晓东说。

冯晓东认为，随着前滩的开发，高级商务楼宇群将不断集聚吸引大量的高级白领。“我们打造的产品就是为这些人群量身定制的。”他说，对于这类置业人群，需求的是自由的空间和合理的价位。就森宏旗臻的LOFT产品而言，面积小，空间大，单价不到

4万元/平方米的价格较周边的住宅5万元/平方米而言，尚处低位。

一般开发商习惯先开发住宅，再增加商业配套，但森宏旗臻却采取了“先商业后住宅”的做法。对此，冯晓东认为对于居民而言，除了地点，更关注的是居住条件，而目前前滩板块商业配套较缺乏。因此，先通过商业项目“催熟”周边环境，营造便捷的人居条件后，再推出住宅产品，也是浦阳置业与众不同的实力体现。

冯晓东补充说，做商业地产最重要的是人气，而聚集人气最有效的方法便是打造有效购物中心和影视文化中心。他透露，除了森宏购物广场和森宏旗臻外，项目三期国际级影视文化中心正在建设之中，将在前滩打造森宏/上海国际影视城，面积近4万方，预计明年6月份投入运营。



国际金奖代表作品
《秋韵》

●房地产之外，冯晓东有着让人惊讶的“著名书画家”头衔。冯晓东从小就热爱书法和绘画，他认为房地产行业与现代人关系最密切，希望能架起房地产业与书画艺术文化产业的桥梁，让两种看似无关的东西融合到一起。

中环国际公寓二期开盘劲销

10月1日，位于中环边上共康板块的中环国际公寓二期案场，人头攒动，三小时内创造首次开盘去化近8成的火爆场面，再续中环国际公寓热销传奇！

据悉，此次开盘的80-90平方米两房、106平方米、125平方米的3房国际公寓以其优良品质和优质生活配套，一经推出便得到了刚需客户的追捧。

三轨接驳，交通便利

对于刚需客群而言，价格合适、上班方便是选择楼盘的关键。中环国际公寓坐拥城市立体三重交通，比邻轨道交通1号线通河新村站，快速到达大宁国际和人民广场；18号线（规划中）穿行社区，快速接驳1号、7号线；对于自驾出行的业主来

说，南北高架贯穿城市南北，串联中外环线，大宁国际、火车站、南京路、徐家汇等核心区域转瞬即达。

另外，规划占地面积约5200平方米的公交枢纽紧贴社区，6条公交线路首末畅行线路，不用考虑抢位子的麻烦。

地处“金三角”，配套完善

项目所属板块间正形成以大宁国际、五角场、宝山万达广场的北上海商业“金三角”。以万达广场为中心，有家乐福、易买得、宝宸商业街以及北斗星商业广场等周边商城紧紧环绕，加之社区规划的约四万平方米多元综合商业风情街，构建出成熟共康商业圈，全面满足平时生活所需。

除了完善的交通和商业外，社区自配

幼儿园及九年一贯制学校，项目附近还有华东师范大学宝山实验学校、陈伯吹实验幼儿园等名校。

同时，项目邻近的体育休闲公园，占地5万平方米。园内分为运动带和滨水游憩带，设有年轻人娱乐的文采园、儿童游乐天堂智趣园、老人养生活动的康乐园三大园区。游泳池、特色景观亭、下沉式运动场地、林荫广场……，满足各年龄休闲需求。

值得注意的是，中环国际公寓二期本次开盘主力户型包含90平方米左右两房、106平方米左右三房，户型设计布局合理。另有125平方米左右三房户型，满足刚改家庭成员增加需求。并且，通过对住宅内部功能空间结构的科学设计，创造了明厨、明卫、明卧、明厅的全明格局。（谢会永）

可逸兰亭引爆花桥市场

近日，可逸兰亭，这座位于西上海花桥中心城区的54万方轨交醇美大盘，营销中心正式对外开放，揭开了神秘面纱。

自8月16日可逸兰亭临时接待中心开放以来，便迅速成为市场热点，受到众多花桥和上海购房者的关注和青睐。营销中心开放当天，近千组客户莅临，都想一睹可逸兰亭现场的风采。

据了解，项目作为广州国资委旗下两大地产巨头越秀地产和广电地产强强联合打造的一个精品项目，是两大地产

集团进军华东的开疆之作。融合了两家多年成功开发经验，将“可逸”系列与“兰亭”系列的精髓融合在一起，让载誉全国的精品系列花落西上海，在产品上也具有自身独特的优势。项目紧邻花桥百年老城中心，且距11号线花桥站仅3公里距离，进可拥花桥中心城市的成熟配套，出可享大上海的繁华。

此外，项目相关负责人介绍，为了给客户一个更好的生活体验，不惜牺牲了部分容积率，打造西上海较为稀缺的小高层产品：8-11层建筑高度、一梯两户设

计、超高绿化率、N+1户型、舒适的栋距设计，呈献给各位购房客户。

值得注意的是，项目坐拥7500平方米的水景园林，精心设计成西上海唯一的600米“挚爱”景观大道，以“家在花园中”多重立体景观线为主体，并配有极具特色的七重唯美景观，创造出典雅舒适的人居环境。

据了解，可逸兰亭预计10月份开盘，一期主推90-105平方米稀缺小高层，每户赠送约12-17平方米，报名团购可享受独家优惠2万抵4万。（程威菁）

银都名墅

典藏臻品压轴登场

银都名墅，作为春申板块的公园式城市别墅，已于近期推出最后的珍藏版别墅，这意味着这个经过近十年精心打造的城市别墅迎来完美收官。

从2003年开始，纯别墅用地已经不批，因此纯别墅项目的价值潜力日益珍稀。银都名墅，其稀缺性价值以及投资价值自然不言而喻。

另外，项目位于徐汇梅陇春申板块，拥有全面醇熟的生活配套。春申商圈的春申购物中心、易买得大卖场、百安居等商业场所基本涵盖了日常生活购物所需。同时，梅陇镇·新都会（MAX-MALL）的开业，整合了“国际酒店、商务办公、主题商业、社区配套”四大功能，产生巨大的都市商业群聚效应，可满足日常生活所需。

值得一提的是，项目坐拥大虹桥CBD的辐射和交通枢纽的便利，紧邻沪闵公路、S4高速，距中环线延伸段仅2公里，距人民广场17公里。

据悉，银都名墅作为缔造上海城市公园别墅的标杆之作，做到了“未出都市，已入公园”。经过多年细心培育，社区内部景观枝繁叶茂，32万平方米森林水岸，尽享江南诗意风华。并且，项目以“城市别墅”、“第一居所”的理念，将北美风格建筑和人文化主义江南私家庭院和谐共生，以艺术为准则，建筑设计、用材、细节打造上，都极为严谨考究。

除去外在的商业配套、公园景观、难以挑剔的建筑，其臻稀的产品类型、精打细磨的产品品质、建筑内部奢华精装修，也使得银都名墅备受关注。（罗婕）