

HIGH-TECH RESIDENTIAL MODEL——JINMAO MANSION

高端科技住宅的典范——金茂府

——对话方兴地产上海区域副总经理 关翀

地产线：上海金茂府的面世，对闸北高端住宅市场有何影响？

关：上海金茂府坐享 100 万方的公园生态资源，其中 68 万方的大宁灵石公园是浦西唯一、也是最大的生态慢跑公园，另外还有 15 万方的闸北公园，加之自身 13 万方金茂私家花园，如此独一无二的生态环境，是在闸北片区仅有的。另外，项目拥有大宁国际幼儿园、大宁国际小学总部、风华中学等周边 13 所名校，可享受全年龄一站式的国际教育资源，同时大宁板块也被市政府认定为“第 15 个上海市级商业中心”，其稀缺价值不言而喻。闸北大宁地块产品定位为高端居住府系产品，落成后将成为中国第五座金茂府，也将成为金茂品牌继陆家嘴金茂大厦、外滩国客国航之后，在上海的第三座中心地标。

地产线：上海金茂府作为方兴地产在上海的第一个高端住宅项目，当初是如何考虑的？它对方兴地产上海的战略布局带来什么影响？

关：金茂府是方兴地产旗下的高端品牌，每一座金茂府，均给城市创造了经典地标，留下了拥有终身收藏价值的新豪宅。方兴“金茂府”系住宅产品从广渠金茂府的热销样本，以一盘之力为方兴地产的住宅开发盛宴奠定基调。随后金茂府系迅速开花结果，望京金茂府、姑苏金茂府、宁波南塘金茂府纷纷问鼎，以“金茂府”为品牌的高端科技住宅在全国刮起一阵旋风，成为多地地标性建筑。

上海这个城市聚集了很多豪宅高端产品，如何在万花丛中脱颖而出才是关键，而大宁的优越地理位置为其今后的发展提供助力。无论是活跃在杭州、苏州、宁波等地的金茂系列，还是在南京正如火如荼的“旧改”工程，方兴所到之处都是城市的核心地带。不难看出，方兴采取的策略是在城市核心拿地，优中取优。在优质地段，高品质的住宅和商业建筑，不仅打响了金茂系列的牌子，更能打造出城市的新地标。我们对此的看法是：“能留在上海已经代表这个开发商有很强大的实力。我们一贯的策略是聚焦最核心的位置做最好的产品。”

地产线：方兴地产的“金茂府”系高端精品住宅一直以颠覆传统观念的方式引领着时代居住的新潮流，上海金茂府作为金茂府系列的产品同其它地区的金茂府相比有哪些不同？又有何优势？

关：在拿地前，方兴地产进行了一系列详细的市场调研分析发现，这是上海近 5 年内环旁唯一出让超过 20 万方体量的住宅用地，位于城市中心城区，兼具生态公园资源与优质生活配套，在上海，这块土地价值是绝版的。大宁金茂府出行便捷，是城市核心区的黄金地段，地处上海市内环旁距离轨交 1 号线上海马戏城站约 500 米，可快速抵达人民广场、新天地、南京西路、静安寺等八大商业中心。40 分钟到达虹桥、浦东两大国际机场，轨道 + 高架 + 地面交通 + 航空的立体交通体系完善，方便高端人士的出行。

去年 9 月，大宁商圈晋升为上海市 15 个市级商业中心之一，商业品质持续提升，能享有大宁国际广场、久光百货、协信天地等 150 万方的商业综合体及相关配套。而区别于静安寺久光百货的租赁性质，大宁的久光百货是自主拿地、开



关翀

方兴地产上海区域副总经理

上海大宁金茂府就是按照 BREEAM 标准打造的全新住宅，同步欧洲最新的

十二大科技系统，创新、改进、宜居、环保，只为了让生活和家变得更美好。

建设健康舒适、节能环保的住宅，采用更绿色的材料、更智能的设施，竭力

让我们的住宅变成美好的家园。

发和招商，未来会引入 LV、GUCCI 等一线品牌，打造新的高品质时尚生活圈。在寸土寸金的市中心，大宁金茂府却坐拥 100 万平方米的三大生态公园资源，毗邻浦西最大的生态公园——约 68 万平方米大宁灵石公园，配有 13 万方金茂中央私家公园，串连广中绿地、闸北公园构成市中心的巨大“绿肺”。人们可以在家门口即能呼吸到富含氧离子的新鲜空气，享受到犹如美国纽约的中央公园、英国的伦敦海德公园一号等绿色健康的“氧吧”生活。方兴还引进了上海名列前茅的小学——大宁国际小学，加上本来周边的大宁国际幼儿园、风华初级中学、高级中学、上海大学等一些重点学校，从幼儿园到大学全龄段的优质教育资源，在上海非常稀有。

自今年上海国际电影节期间，上海大学与加拿大温哥华电影学院合作创办上海温哥华电影学院的消息公布，两个月来，索尼、华纳、21 世纪福克斯等好莱坞影视业巨头以及国内大量影视公司闻风而动，纷纷与院方建立联系、开展文化交流、设立影视办公点，一股“上海好莱坞”浪潮正汹涌而来。上海温哥华电影学院副院长刘海波先生说，现在（上海大学延长路）校区已经找不到一间空的办公室了，连本来用于孵化工科公司的科技园，也被前来设点的影视公司占了。

有数据显示，“好莱坞效应”历来都能为当地区域增利不少。美国的好莱坞工厂，每年为该区域带来约 3000 万来自世界各地的游客，不仅如此，区域房价也是节节攀升。洛杉矶不同区域的房价差别很大，在荒僻地带二三十万美元就能买到的住宅，在好莱坞至少以百万美元起价，而在全球富豪梦幻之地贝弗利山庄，上千万美元的别墅甚至算不上豪宅。业内人士指出，此次由上海温哥华电影学院引发的“上海好莱坞”国际化效应，将进一步辐射区域，吸引更多国际化人才、资金以及企业进驻，提升区域文化氛围，为大宁这一上海第五代国际社区再添“厚利”，区域高端化气质将更加凸显。

地产线：上海金茂府为科技大宅项目，借助绿色科技元素，将产品再做升级，在金茂府项目中如何体现？

关：我们在产品的创新方面，包括产品的体系化研究方面

会下很多心思，成本也会略有提高。说实话，成本一直不是我们的核心优势，我们的优势在于更多的建造高品质住宅，给客户提供一个超越他的期望，还带有更高溢价能力的高端产品。所以从这个角度而言，可能在绿色科技方面会做更多的投入，它体现的价值会更大。”

众所周知，海德公园 1 号紧邻伦敦的中央公园——海德公园，大家知道它美丽、奢华、精致，知道它有令人咋舌的售价，折合人民币 66 万一平米，总价高达 10 亿人民币；但不知道它也是一栋经过认证的绿色建筑——英国 BREEAM 绿色建筑认证。它绝不仅仅只有光彩耀眼的奢华，奢华背后是健康舒适的居住体验和超越期待的生活品质。

上海大宁金茂府就是按照 BREEAM 标准打造的全新住宅，同步欧洲最新的十二大科技系统，创新、改进、宜居、环保，只为了让生活和家变得更美好。建设健康舒适、节能环保的住宅，采用更绿色的材料、更智能的设施，竭力让我们的住宅变成美好的家园。

上海大宁金茂府与伦敦海德公园一号在绿色技术运用和居住方式变革上“不谋而合”。如均采用了 BREEAM 标准鼓励使用的地源热泵技术、高性能保温隔热系统、新风系统、隔音降噪、软水净水等科技系统，为全球财富阶层带来颠覆性的健康舒适居住体验和生活品质。

英国绿色建筑评估标准（BREEAM）创立于 1990 年，是全球首个绿色建筑评估标准，旨在不断改善人居环境，实现建筑开发、环境友好、社会和谐以及经济可持续发展。“在英国，包括举世瞩目的海德公园 1 号、英国查尔斯王子基金会兴建的示范性住宅王子之家等一大批高端住宅项目都在 BREEAM 体系下进行了绿色建筑认证。”BREEAM 中国区总裁介绍称，甚至连英国首相府邸唐宁街 10 号也在 2012 年获得 BREEAM 认证。

因通过 BREEAM 认证的住宅项目往往“非富即贵”，这套评估体系也被当做亿万级豪宅的标准。其在人居环境方面倡导的“健康与舒适”标准，从居住的视觉舒适、室内

空气质量、热舒适、水质、噪音、安全和可达性、污染物和隐私空间 8 个方面进行严格评估，同时对小区环境也提出要求，从而推动人居生活品质不断提升。

事实上，BREEAM 住宅认证体系和标准已经超越单纯对环境的关切，而成为亿万豪宅品质、性能和价值的标签。上海大宁金茂府获得中国首座英国 BREEAM 住宅认证，宣告了这一亿万豪宅标准在中国的首次落户，同时也表明方兴地产的绿金战略迈上了一个新台阶。

近年来，“金茂府”系高端精品住宅以颠覆传统生活方式、引领时代居住潮流的独特气质，成为业内颇具口碑的绿金旗舰品牌。建立在此前四座金茂府品牌基础之上的上海大宁金茂府，则有望引领新一轮绿金风潮。

大宁金茂府 BREEAM 评估师指出，该项目以海德公园 1 号为标杆，以 BREEAM 标准设计打造并进行了创新改进，在有效节约能源的同时营造了更健康、更舒适、更宜居增寿的室内外环境，使得在上海也能拥有伦敦海德公园 1 号的居住体验。

大宁金茂府的绿金风暴具体体现在：同步欧洲十二大科技系统，告别传统住宅的所有困扰。毛细管网辐射系统，保持四季如春恒温，从此告别空调暖气，酷暑严寒，老人不再受关节疼痛的困扰；24 小时新风置换系统，常年保持体感最舒适的湿度，从此告别黄梅天，黄梅天也可以保持衣物干爽；以新型盐溶液及静电除尘技术为核心的抗霾系统运用，从此告别 PM2.5，洁净的空气令婴儿都感觉更加舒适；抗干扰隔音降噪系统运用，从此彻底告别噪音，即便外边车水马龙，在金茂府内也能在喧嚣中一夜甜睡到天亮；全屋净水软水系统运用，从此告别污染水质。

方兴地产引领“精简亦精工”的轻奢型豪宅时代，致力于打造上海大宁金茂府。本着 15 年前金茂大厦地标缔造者的气魄，2015 年金茂将再续传奇。随着样板房展示区开放，届时必将备受沪上金领等精英阶层的青睐，共同见证金茂之美的传奇绽放，早日实现豪宅梦想。