

## 2015 年上海十大超级豪宅 PK 香港十大超级豪宅

随着上海城市规划格局的不断变化，城市及自然资源不断被高净值人群占领，上海城市豪宅发展脉络随着资源的布局和财富的聚集由西向东形成了豪宅发展轴线，其中以佘山、虹桥、新天地、滨江各自鲜明的特征形成四大顶级豪宅区。市面上的顶级别墅主要类型归纳为两种：城市型别墅和资源占有型别墅。追根溯源上海四大豪宅区的发展形成，无不与城市中心或自然资源相关，这些地段的占有开发所引起的城市格局的变化，成为上海发展脉络的重要印记。做为东方之珠的香港，香港的豪宅区集中在港岛最南端的浅水湾和大浪湾一带，浅水湾是香港著名的游览胜地，众多别墅豪宅遍布于海湾的坡地上，可以一览无余。而大浪湾畔的石澳半岛豪宅区，一共只有 23 栋别墅，掩映在山海之间的葱翠林木中，外人很难一睹真容，然而香港很多顶尖富豪上海的天价豪宅与香港豪宅差距到底有多大？下面我们把 2015 上海十大豪宅与香港十大豪宅进行 PK。

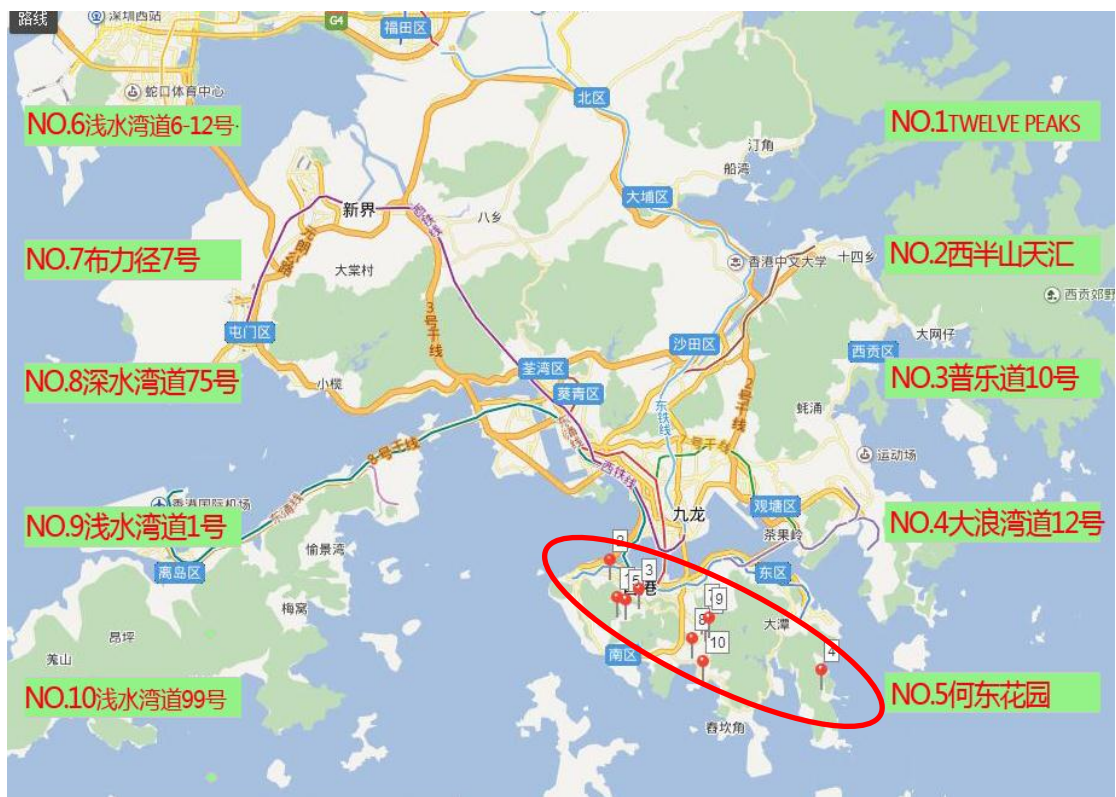


图 1 香港十大超级豪宅分布



图 1 上海十大超级豪宅分布

上海十大超级豪宅主要分布在内环线以内（仅第六名东郊花园别墅除外，其位于内环与中环之间）。另外，十大豪宅中有 7 处位于滨江或临河地段，6 处位于黄浦江滨江地区，1 处位于苏州河湾处，由此可见：上海豪宅多偏爱地标性江景。余下的 3 处豪宅 1 处坐拥新天地、徐家汇两大 CBD 商圈，1 处邻近张江高科技园区与金桥出口加工区，世界 500 强高层人士云集之地，另 1 处是位于寸土寸金的静安区，毗邻南京西路商圈。

香港十大超级豪宅都分布在香港岛上，建筑形式多为独栋别墅，多为顶级富豪所拥有，并较为集中在香港山顶、深水湾、浅水湾、大浪湾地段等风景优美地区，多为海景房或位于旅游景点的高档别墅。10 处豪宅有 4 处集中在香港山顶区域，该区域拥有凌霄阁、杜莎夫人蜡像馆、老衬亭等众多著名景点，风景优美，是外地游客到香港必须的旅游圣地，是集购物、休闲、娱乐综合指数很高的区域。有 2 处位于浅水湾区域，该区域位于港岛南部，浪平沙细，海水温暖依山傍水。有 3 处位于深水湾区域，该区域位于香港南区南岸中部，是香港其中一个游泳海滩，深水湾环境优美，但比浅水湾幽静。有 1 处位于大浪湾，该区域处

于港岛东南部，与石澳郊野公园内的古石刻遥遥相对，东眺蓝塘海峡，南望石澳乡村俱乐部，拥有无敌景观。

第一名			
上海	黄浦湾壹号	香港	TWELVE PEAKS
价值	38 万元/平方米	价值	154 万元/平方米

### 黄浦湾壹号：

黄浦湾壹号除了拥有四万方中央公园景观和三千平人工湖之外，拥览更完好的历史人文资源：黄浦湾本身即是基于外滩唯一私人历史名宅原址建造而成。黄浦湾项目内的沈宅、陆宅，均为清末上海豪门大族遗留下来的百年建筑，完好保留，经过修缮后将成为首屈一指的高端圈层私属文化会所。

而在 2015 年 5 月，黄浦湾壹号的问世，更把整个项目带上了新的高度。景观上，采用 270°全景采光等前瞻的设计标准等创新设计，打造出 360°全通透立体空间，实现了最大限度地收藏一湾两岸的绝版景观资源。尺度上，设置 7.4 米挑高精装奢华大堂，并超越一般建筑空间的 1 梯 1 户私家电梯厅、超百方恢弘客厅、12 米极致面宽，御制一个阶层的舒适尺度。设计上，邀请了 2009 年获得美国顶级建筑师奖金砖奖的 JWDA 担纲建筑设计方案，以及来自华尔道夫、四季、万豪酒店的美国 HBA 设计团队担纲黄浦湾室内空间设计。



## TWELVE PEAKS:

TWELVE PEAKS 位于香港山顶加列山道 12 号的 Twelve Peaks，由香港新鸿基地产集团开发，共 12 幢洋房组成。占地面积 7.91 万平方米，容积率约 0.593，低于山顶大部分地区，属于顶级地段，该楼盘绝大部分洋房均可看到港岛南区的海景。TWELVE PEAKS 全为独立屋结构，附有独立花园和游泳池等设施。步行前往 Market Place 约 5 分钟，前往旅游热点山顶广场及凌霄阁只须 8-10 分钟。



## 第二名

上海	远中风华园别墅	香港	西半山天汇
价值	23 万元/平方米	价值	92.55 万元/平方米

## 远中风华园别墅:

远中风华园别墅项目东临泰兴路，南为新闻路，西为昌化路，北靠武定路，占地 3.5 万方，总建筑面积 10 万方，住宅建筑面积约 8.5 万方，整个地块呈现“C”字，绿化率 40%，容积率 2.50。远中风华园首期开发住宅面积约 5.4 万方，沿昌化路依次而建，5 栋高层呈现北低南高排列，建筑面积为 101-312 平不等的 2-5 房共 430 户。

远中风华园别墅所在项目二期（武定路沿线）为法式小高层，三期（新闻路

沿线)则是中心较少见的别墅,小区呈现东南向西北逐渐上升的视觉天际线。



### 西半山天汇:

西半山天汇的最高层,即示范单位,上层为公寓入口,备有私人电梯大堂,有影音设备室及书房,另有4间卧室,兼备163平方米天台,天台有按摩浴池,而单位内有私人电梯,连接复式各层,相当奢华。天汇亦为西半山罕有的摩天大楼,景观视野开阔,能俯瞰整个维多利亚港海景。是香港岛西半山的一幢香港摩天大厦,楼高34层共66个单位,位于干德道39号,提供六十六个住宅单位,由恒基兆业及培新集团占项目四成权益发展。该项目原由恒地主席李兆基私人持有,内部和庭园雕像装饰是特别聘请法国雕塑家Polo'进行设计。

第三名			
上海	远雄徐汇园别墅	香港	普乐道10号
价值	22万元/平方米	价值	86万元/平方米

### 远雄徐汇园别墅:

属内徐汇中心地段,周边购物、医疗、教育配套成熟,整体配置合理,最大限度地保护每一户人家的采光与通风,让视野采光达到最大值,是市中心难得的楼盘。项目配备的会所集运动、休闲、娱乐甚至商务于一体的全功能VIP空间。

室内温水泳池，360 度景观视野，透过大面积落地玻璃门窗，与下沉式花园融合成最精彩的华章，原生自然，贵而幽雅。坐拥新天地、徐家汇两大 CBD 商圈。



### 普乐道 10 号：

豪宅内部主要采用名贵泰国柚木铺砌墙壁、天花板，房屋设计都是目前最流行的设计。普乐道 10 号山顶豪宅，外形雪白，每座洋房楼高三层，每间洋房设有私家停车场及游泳池，由于地势较高，除了能够俯瞰维多利亚港海景，还可以观赏到宁静的南区海景，具有双海景优势。



## 第四名

上海	中粮海景壹号	香港	港岛大浪湾道 12 号
价值	19 万元/平方米	价值	61 万元/平方米

### 中粮海景壹号：

中粮海景壹号位于上海陆家嘴 CBD 核心，正滨江绝版地段。直面浦江，一线江景。整个中粮 海景壹号由 5 幢超高层江景公寓围合组成。社区中央设有双会所、配备室内室外双泳池、多功能厅、健身按摩设施、娱乐设施等，功能设施齐全。由国际知名大师设计，采用顶级家装品牌装修，是中粮集团作为世界 500 强的实力巨献。中粮海景壹号项目占地面积约 2.4 万平方米，总建筑面积约 12 万平方米，5 幢超高江景公寓合围组成，地处黄浦江景观地段，成为与东方明珠，金茂大厦齐肩的城市地标建筑，赏百年外滩，俯瞰浦江。一通透的布局形态，诠释顶级居住品质理念，超大景观阳台全览浦江两岸百年盛景。



### 港岛大浪湾道 12 号：

掌控市值逾 300 亿元电盈的李泽楷，他花了八年耗资两亿兴建的石澳道 12 号豪宅，占地 1858 平方米，由于装修材料以美国红木为主，被外界称为“超级

木屋”。

李泽楷于 94 年以 1.2 亿元购入 12 号屋後，96 年将旧有建筑物拆卸，并邀请著名设计师负责设计新居，现时地皮上除了占地 1858 平方米的豪华木屋外，另有 2800 多平方米大花园及一个长方形泳池。

木屋位于观音山山岗前临大浪湾，北与石澳效野公园内的古石刻遥遥相对，东眺蓝塘海峡，南望石澳乡村俱乐部，拥有无敌景观，石澳高尔夫球场左侧大浪湾道有私家路通往，路口无任何标记，且十分隐闭，保安严密。



第五名			
上海	汤臣一品	中国	何东花园
价值	19 万元/平方米	价值	46 万元/平方米

#### 汤臣一品：

汤臣一品是由汤臣集团有限公司开发的楼盘，位于上海市陆家嘴滨江大道旁。占地 2 万多平方米，总建筑面积达 11.5 万多平方米，由 4 幢超豪华滨江住宅和 1 幢高级会所组成，其中最高楼层为 44 层，高度达 153 米。走进汤臣一品的建筑外墙，采用的是日本三菱的高科技纳米技术，并单独为汤臣一品设计外墙颜色，注册为“汤臣 Color”。汤臣一品的每个方向都是一幕世界级景观大作——即使是儿童房，也拥有与众不同的开阔视野和独特景观，让孩子从小拥有不凡的眼界与



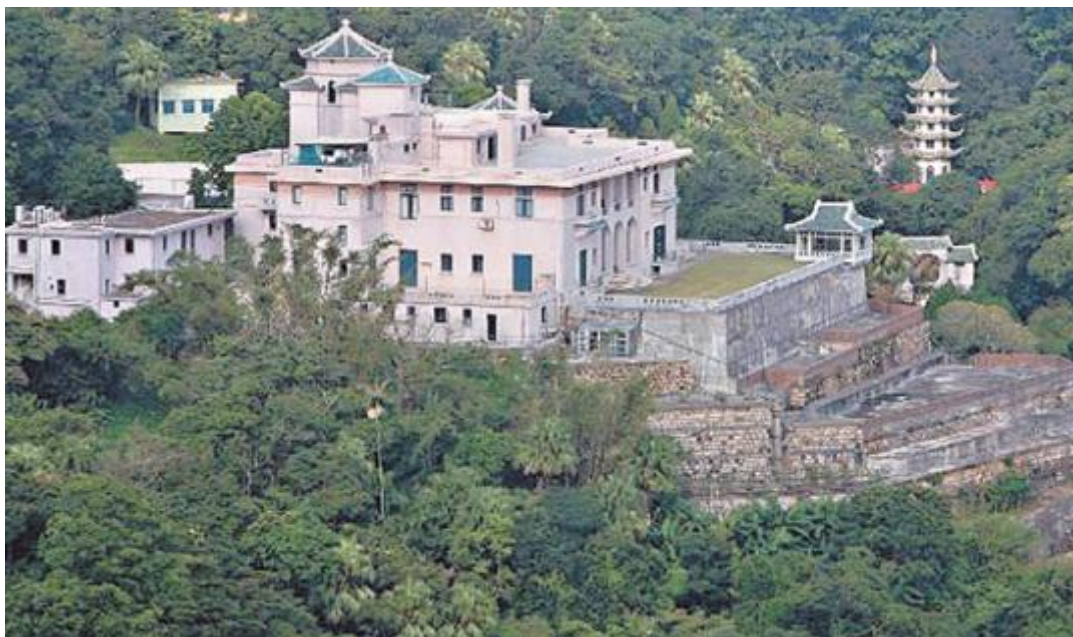
气度。



### 何东花园：

何东花园是香港著名商人何东所兴建，约有 90 年历史。何东花园融合了中国及欧洲的建筑风格，由两层高的主楼与工人宿舍及车房组成，充满中国文艺复兴式建筑风格，另有一座模仿意大利钟楼风格的方形塔被称为“中国文艺复兴”风格，是香港现存历史最悠久的“中国文艺复兴”建筑。

何东花园占地 1.11 万平方米，石屎外墙的西式洋房配合绿色琉璃瓦顶、中式拱门，还有五层高的宝塔。香港土地注册处 21 日数据显示，何东花园由海外公司 SEASONGLITTER 购入，作价 51 亿元，低于业主 70 亿元的目标价。买家是透过公司名义购买物业，要支付 7.65 亿元的买家印花税和 4.34 亿元的双倍印花税，税款合共约 12 亿元，成为楼市调控措施下，款项最高的纳税个案。



第六名			
上海	东郊花园别墅	香港	港岛浅水湾道 6-12 号
价值	1.6 亿/套 (16 万元/平方米)	价值	4.9 亿/套

#### 东郊花园别墅：

东郊花园是紧邻东郊国宾馆的在售高档别墅，区域优势较为明显。周边别墅楼盘均以出租为主，该案在区域内具有一定的稀缺性。建筑风格采用纯正的英国维多利亚殖民式建筑，由境外著名建筑设计师、景观设计师担纲设计。对于细节方面的把我提高了产品的品质。比如在选材方面相当细致，虎皮石、青山石等运用，在上海市场中比较少见。西踞东郊国宾馆，远瞰一个低密度、高绿化的国际聚居区，周边名校汇聚，临近张江高科技园区与金桥出口加工区，世界 500 强高层人士云集。



**港岛浅水湾道 6-12 号：**

新世界主席郑裕彤居住的浅水湾道大宅，最触目是前面的大幅空地及网球场，而背后是一个标准泳地，依山而建，背山向海，绿树成荫，大宅地皮 5574 平方米，空间感非常充足。



**第七名**

美国	滨江凯旋门	中国	港岛布力径 7 号
价值	7840 万/套 (14 万元/平方米)	价值	1.85 亿/套

### 滨江凯旋门：

香港新鸿基集团开发的“滨江凯旋门”由浦明路、规划滨江公共绿地、潍坊西路、张杨路共同围合而形成，地块为长约 450 米，宽约 150 米的长方形地块，占地面积约 61413.5 平方米。地块西北端近规划滨江公共绿地已建有浦东至浦西过江的变配电站、煤气过江井等公建设施。项目用地性质为商业住宅综合用地及商业金融用地，规划建设包括高层住宅和裙房会所、低层住宅、公寓式办公楼、商业及地库停车场。10 幢高层公寓均为大户型设计，每幢面积超过 370 平方米，部分超大户型的面积更是达 460-560 平米。小区会所设于高层住宅群组间，以方便住客使用。



### 港岛布力径 7 号：

布力径（英文：Black's Link）是香港一条道路，位于香港岛聂高信山以南的山腰，连接湾仔峡与黄泥涌峡，部份路段为豪宅区，部份路段则为港岛径第四段的一部份，以 19 世纪末驻港英军总司令及曾任署理香港总督的布力少将命名。

布力径于湾仔峡与山顶道、湾仔峡道、司徒拔道、中峡道、金马麟山道、香港仔水塘道及甘道交汇，于黄泥涌峡则与深水湾道、浅水湾道、黄泥涌峡道及大潭水塘道交汇。另外，中峡道南端尽头有小径通往布力径中段。

布力径 7 号业主：罗氏针织。



第八名			
英国	白金湾府邸	中国	港岛深水湾道 75 号
价值	5565 万/套 (15 万元/平方米)	价值	1.7 亿/套

#### 白金湾府邸:

白金湾府邸位于虹口区海平路 18 号。项目总占地面积 20205 m<sup>2</sup>，总建筑面积 104955 m<sup>2</sup>，是一个由写字楼、奢侈品商铺、高层住宅、超五星级酒店悦榕庄组成的综合性社区。小区共 136 套房源，是上海少有的能够坐北朝南欣赏黄浦江景色的江景豪宅。

白金湾由三个部分组成，分别是写字楼及商业，纯住宅公寓，超星级酒店即悦榕庄白金湾总占地面积 20205 m<sup>2</sup>，总建筑面积 104955 m<sup>2</sup>，容积率为 4.36，项目总绿化率 38.84%，白金湾府邸共有 136 套住宅房源，住宅楼 3-15 层为低区，建筑面积在 128-278 平方米的 2 房和 3 房，16-33 层为高区，建筑面积在 304-371 平方米的 3 房和 4 房，顶层则为两套 482 平方米的 4 房。

白金湾地处北外滩中心位置，位于规划的滨江休闲区内，周边有航运商贸区、现代商务区，配套设施齐全；距离人民广场商圈约 5.1 公里，到静安寺商圈约 9.1 公里，到徐家汇 11.7 公里，到陆家嘴 5.4 公里。



**深水湾道 75 号：**

位于深水湾道大宅，总面积达 1858 平方米，建有三层高洋房，大宅背山面海，每个房间均设露台，景致开扬。

业主：恒和集团珠宝主席陈盛泽。



## 第九名

英国	华侨城苏河湾	中国	港岛浅水湾道 1 号
价值	4980 万/套（15 万元/平方米）	价值	1.6 亿/套

### 华侨城苏河湾：

苏州河是上海的母亲河，苏州河闸北段被称为“苏河湾”。作为上海市十二五规划重点项目，苏河湾素有“黄金走廊”的美誉，华侨城苏河湾项目总规划用地面积为 3.19 平方公里，拥有 4.7 公里的滨河带。整个项目由世界顶尖设计团队 Foter+Partner 担纲规划设计，以中央公园为中心，向东西辐射。项目内部还将通过人文景观轴线和滨水景观轴线，连接动态的艺术时尚商业与静态的城市公共空间；通过地下、地面和空中连廊三个界面的贯通打开商业空间，从而构成居住与娱乐相结合、商业与人文相匹配、艺术与时尚相呼应的完美融合，最终打造一个未来的全球时尚中心，上海人文地标。





**港岛浅水湾道 1 号：**

业主：信德集团主席何鸿燊。

面积：1858 平方米，花园：166 平方米



第十名			
上海	保利 ONE56	香港	港岛浅水湾道 99 号
价值	3780 万/套 (13.5 万元/平方米)	价值	1.6 亿/套

**保利 ONE56：**

保利 One56 地处家嘴一线滨江板块，可观一线江景。保利 One56 聘请世界设计事务所 SOM 担当建筑设计，辅以玻璃幕墙外立面、干挂石材立面。保利 One56 项目紧邻陆家嘴金融中心，背靠世博中心馆址。





**浅水湾道 99 号：**

李锦记家族所拥有的浅水湾豪宅，面积有 1626 平方米，外面有小山路，而大宅被林荫遮档，非常幽静。

