

## 关于“大虹桥”的问答

**1. “大虹桥”利好受到业内的肯定和瞩目，众多开放商纷纷“搭便车”，出现概念被一再扩大、区域形象非常模糊的现象，具体而言，虹桥商务区的开发建设对于区域利好具体体现在哪些方面？**

答：虹桥商务区的开发建设对于区域的利好有很多方面，我们主要从三个方面进行展开：

- 1) “大虹桥”定位为一个功能区，一个国际性的商贸中心，“后世博”时代上海的经济引擎
- 2) 传统商圈的升级与新兴商圈的兴起，使商业、办公、休闲娱乐设施充分满足区域内人口需求，同时辐射周边潜在消费需求
- 3) 虹桥商务区的建设将有效推进新城建设，“大虹桥”辐射青浦、嘉定、松江等区域，这些区域将建成以园区式生产性服务为特色的区域，这些区域将联动青浦新城、嘉定新城、松江新城的快速、健康发展

**对于区域住宅市场呢？**

“大虹桥”的规划会影响区域土地利用与产业空间的布局，从而影响区域的居住需求与空间结构。该区域将汇聚大量中、高消费需求的人流，为满足这些人的居住需求，区域内将兴建更多的公共设施、商业配套设施等。同时，随着“大虹桥”建设的推进，将会有更多的人口迁入，陆续产生更多的居住需求。商品住宅的买卖市场及租赁市场将会异常活跃。

**2. 在“大虹桥”楼市版图中，主要包括的区域有哪些？以目前情况来看，存在着如古北、虹桥等国际化居住区，古美等新兴居住区，北新泾、华漕等城市边缘的类乡村地带，板块间特色各异，楼市发展阶段也存在较大落差，大虹桥的发展对于各个板块的影响是否一致？**

答：“大虹桥”的根据功能定位为五大功能片区：中虹桥片区（商务高端区）、东虹桥片区（商务提升区）、北虹桥片区（综合发展区）、南虹桥片区（综合发展区）、西虹桥片区（商务成长区）。将“大虹桥”功能片区与楼市板块对应如下：

东虹桥片区（商务提升区）—长宁天山板块、古北虹桥板块、内长宁板块、北新泾板块；普陀长风板块

北虹桥片区（综合发展区）—嘉定江桥板块

南虹桥片区（综合发展区）—闵行七宝、华漕；松江九亭板块

西虹桥片区（商务成长区）—青浦徐泾板块、赵巷板块

以目前情况来看，存在着如古北、虹桥等国际化居住区，古美等新兴居住区，北新泾、华漕等城市边缘的类乡村地带，板块间特色各异，楼市发展阶段也存在较大落差，大虹桥的

### **发展对于各个板块的影响是否一致？**

大虹桥的发展对于各个板块的影响是不一致的。首先各个板块的发展基础、人口规模与结构、产业结构与规模；公共设施及交通可达性均不相同。其次，板块互动区域的发展基础各不相同，如北虹桥片区主要是与沪宁沿线辐射苏南地区互动；南虹桥片区沿沪杭高速与浙江地区互动。因此，大虹桥辐射板块发展的速度与步伐不可能同步。

### **3. 提到“大虹桥”，首先会想到虹桥交通枢纽，实际上区域内产品结构具有多样化和丰富性的特点，这种极强的功能性定位会不会弱化区域的其它特性？**

答：不可否认人们对一个区域会有固化的概念，但是，提到虹桥这个区域，人们一方面会将虹桥交通枢纽联系起来，另外一方面会与虹桥经济开发区、涉外领事馆、虹桥宾馆、上海世界贸易商城、虹桥友谊商城联系起来，由此可见，虹桥不仅仅是交通枢纽的代名词。“大虹桥”规划的出台使人们对该区域的未来发展有了延伸性和拓展性的设想。“大虹桥”是以出地上、地下、空中的立体交通枢纽为基础展开的产业、空间、结构、布局等方面规划的区域，是“后世博”时代上海的标志之一，中国的国际贸易符号之一

### **对于大虹桥区域的房地产项目而言，怎样的产品是适合的？是高端产品更有优势还是刚需产品可以突出重围？**

不能简单讲刚需产品及高端产品哪一种产品更加有优势。大虹桥地区是以虹桥综合枢纽 10 公里圈的范围，其包括的范围十分广泛：长宁区的全部；闵行区的华漕镇、七宝镇等；嘉定的江桥镇；普陀的长风镇等。“大虹桥”区域内各板块距离虹桥枢纽的距离不同、板块的产业资源及发展基础不同，板块内常住人口的质与量不同，诸多因素导致房地产开发商对产品进行理性定位，从而适应不同层次、不同购买力的购房者的需求。

### **4、 房地产市场的调控对于大虹桥各个板块的影响是否一致？原因何在？**

答：如上提到“大虹桥”辐射范围内的板块定位与房地产产品各不相同，因此房地产市场调控对各个板块的影响是不一致的。“三限”调控政策出台有效的遏制了“投机”、“投资”的购房需求、而在房价趋稳回归合理价格的角度来看，其调控政策在某种程度上鼓励了“刚需”、“刚改”的购房者。显而易见，“刚需”、“刚改”产品为主流的板块其受调控政策的影响较小。

### **身受虹桥商务区辐射是否对于板块有正向作用，其表现是否优于其他非大虹桥板块？**

毋庸置疑，虹桥商务区辐射对板块内的商品房市场的发展有正向的推动作用。但是客观的讲，其不能一概而论，其正向作用优其它非大虹桥板块。“十二五”上海围绕四个中心建设，东

西轴向发展，大浦东的规划也是重要大利好因素。如果强调“优”这个概念，需将规划的推进速度与落实情况相结合，时间上的优势可以体现为“优”。

**5、“大虹桥”规划辐射区域较广，目前比较有影响力的板块主要包括：长宁西郊、闵行华漕、青浦徐泾、嘉定江桥、松江九亭等板块，就当前的市场环境您比较看好哪个板块的发展？原因何在？**

答：首先将几个板块进行划分，中心城区的长宁西郊板块；近郊区的闵行华漕板块、嘉定的江桥板块；远郊区的青浦徐泾板块、松江九亭板块。

1) 中心城区土地的稀缺性、板块环境、板块发展基础奠定了中心城区长宁西郊板块的能级，同时这些因素会抑制该板块的后续发展。

2) 虽然闵行华漕板块及嘉定的江桥板块隶属于近郊区，华漕板块是物流基地、江桥板块是批发市场集中的区域，其商贸基础优势显著。然而由于两个板块内城市轨道交通发展的相对滞后性，导致这两个区域的房地产市场发展局限于区域内部的消化，依靠外部导入人口资源的优势不是十分明显。但是随着 13、14 号线与 11 号线的交汇开通，嘉定江桥板块将迎来人流量方面的提升。

3) 松江是上海 1950 年开始建设的卫星城，其相当的产业基础及人口集聚度，地铁 9 号线的营运是松江的房地产业发展的主要动力，九亭板块的生活配套设施相对成熟，其未来的发展潜力有限；徐泾是青浦区“一城两翼”战略规划中的东翼地区，是传统的老牌别墅及商品住宅聚集区。

根据区位优势原则中心城区板块优于近郊区板块、近郊区板块优于远郊区板块

根据交通的便捷性原则长宁西郊、嘉定江桥、松江九亭板块较优

根据未来的发展潜力原则闵行华漕、青浦徐泾板块较优

**6、大虹桥概念曾经一度被炒得火热，但在经过一段时间，目前大虹桥概念对于住宅市场的影响是否有所减弱？原因何在？**

答：大虹桥概念对于住宅市场的影响并未减弱，只是由于“限购、限贷、限价”三限等组合政策的出台使房地产参与各方趋于理性化。因为，三限政策改变了房地产参与各方对未来的预期。对于房地产企业而言，目前深切感受到的是市场的不确定性而不是以往的光明前景；对于购房者而言，现在感到房价处于下行阶段，房屋的投资属性下降，购房意愿降低；对于地方政府而言，渐渐感到经济增长摆脱对房地产的依赖从长远来说是件好事，尽管目前深受土地财政的煎熬；对于银行而言，房地产投资效益性、安全性都已发生了不同程度的下降。规划的事实落成是一个长期过程，您认为“大虹桥”的概念是否存在提前透支？抑或在未

### **来的发展中，大虹桥区域的住宅价值可以得到进一步提升？**

正如你所提到的，大虹桥的规划与落实是一个长期的过程，运用辩证法中静止与运动的关系“大虹桥”的规划中仅仅提到了静止条件下五大功能片区定位与发展，其片区间的相互影响与联动、大虹桥对长三角其它城市的辐射均会随着规划的落实呈现出不同的发展态势与发展需求，规划内容也会根据实际情况作出调整。“大虹桥”是一个与时俱进的“概念”，随着其规划与经济发展、城市发展的结合程度更加紧密，“大虹桥”的区域能级逐渐提升，其辐射范围内的住宅价值也会得到进一步的提升。

### **7、虹桥商务区与大浦东的定位有何不同，主要吸引怎样的产业入驻？**

答：“大虹桥”与“大浦东”是上海“十二五”建设的重要增长极，但是两者的定位并不相同，“大虹桥”的发展目标是成为上海国际贸易中心，而“大浦东”则是要大力发展先进制造业与现代服务业，加快产业升级和结构调整。“大虹桥”的片区功能规划中反复强调要以园区式生产性服务业为特色、联动区域服务性片区。生产性服务业主要包括专业服务、信息、中介服务、保险、银行、金融等其它商业服务业。

### **对于大虹桥商办物业来说，大虹桥机遇如何？**

作为长三角的关键性节点，现代生产性服务业的集聚点，“大虹桥”规划的空间范围内将集聚近 2000 万平方米的商务建筑面积。

### **商办物业开发会否受到调控影响？**

虽然国家并未出台关于办公物业的调控政策，但是由于对商品住宅的调控政策频繁出台，导致前两年上海商办用房的供应量激增。目前，办公用房的使用者市场、投资市场及开发市场均面临着不同程度的问题，尤其是近郊区的办公用房市场。但是从长远来看，“大虹桥”辐射范围内的商办用房市场值得期待。其一，办公用房的淘汰及更新率要比普通商品住宅高，随着使用需求的拓展与提升，一些老式的办公用房必将面临市场的淘汰，新增的功能配套齐全的办公用房必将受到市场的青睐；其二，随着“大虹桥”规划落实步伐的加速，“大虹桥”效应日益呈现，其商务需求旺盛，办公用房市场将逐渐升温。

人均 GDP 超过 1 万美元，商业地产、产业地产等资源性地产的发展潜力巨大；大虹桥又是上海西部结构重心与转换节点，其区域与功能优势显著，商业物业值得期待

### **这样的定位对于区域内住宅产品有何影响？**

未来五年，“大虹桥”将进入快速发展的阶段，随着规划的实施与落实将大大提高辐射区域的区位条件、经济条件、配套条件、商办条件等。这些变化将给辐射区域带来人流在量、质

上的巨大变化，从而刺激区域内住宅产品的供应与去化。

#### **8、有人说，上海向西，您怎样看待这样的说法？**

答：上海的发展轴向，更加准确的说是呈现东西轴向发展。上海呈东西轴向发展可以从两个方面进行论证：1) 上海东西、南北轴向的发展基础及发展的局限性；2) 区域发展的政策导向；第一，纵观上海一南、一北区域，北部的宝山区及南部的金山区是 1970 年依托钢铁和化工建设的卫星城，其强大的产业引擎策动了区域的快速发展。但是，随着上海推进经济结构转型与发展，这两个区域的支撑产业成了双刃剑，第二产业的发展制动了区域的发展。同时，上海南北两侧不具备空港资源，在某种程度上限制了南北区域的发展。第二，未来十年，是实现国家战略的关键时期，在这一过程中，西部的“大虹桥”和东部的“大浦东”，是上海城市空间布局调整和推进“四个中心”建设的重要两级。因此未来上海以东西为发展轴向是无可非议的。

**上海的房地产市场是否存在向西的特征？这是否与大虹桥的建设有关，未来这样的趋势是否会更加明显？**

如果把房地产视为普通的产品，那么这种特殊产品的原材料就是土地，上海房地产市场的发展方向与未来土地市场的供应情况息息相关，据中国房地产数据研究院提供的数据显示，2011-2020 年中心城区、近郊区、远郊区的土地供应比例分别为：9.9%、41.7%、48.4%。近郊区及远郊区的土地供应量远大于中心城区的土地供应量。“大虹桥”辐射的近郊区、远郊区当中，“十二五期间”嘉定、青浦的商品住宅供给量较“十一五”有明显的增长。松江基本持平；虽然浦东的供给量微缩但是其总体供给量相当可观，上海的房地产市场依然会呈现东西向的发展，只是“大虹桥”辐射的区域其供给量增长显著。