

新民楼市

本报专刊部主编 2016年6月9日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn

上海中环内待开发的最大滨江地块

前滩 陆家嘴升级版 渐入佳境

沿黄浦江东岸长度约2.3公里,川杨路以南、济阳路以西、华夏西路以北,世博后滩拓展区和耀华地块南端的约2.83平方公里区域,上海浦东新区人民政府正计划用3到5年时间推进建设这块名叫“前滩”的国际商业综合地带。目前,前滩已进入开发建设的高潮期。

文 / 马晓晨

被誉为升级版陆家嘴

前滩国际商务区是以世博园区为核心的黄浦江南部滨江区域的重要组成部分,该地区自然环境独特,生态条件良好,拥有较佳的滨水景观资源和丰富的发展空间。作为上海中环内待开发的最大滨江地块,前滩规划人口2.5万人,2.83平方公里用地面积相当于3倍陆家嘴和三分之二个静安区。东方体育中心位于前滩的中心位置,周边有打浦路隧道和卢浦大桥,轨道交通6号、8号、11号线交汇于此,穿越规划中的越江隧道,在非高峰时段15分钟即可到达淮海路。

前滩由陆家嘴集团参与主体开发,一次性投入100亿元,远期带动的投入将超过1000亿元。2012年初,前滩与虹桥商务区、迪士尼园区、徐汇滨江等列入上海“十二五”期间重点开发区域。与陆家嘴“金融中心”定位不同,前滩定位“生态型综合城市社区”,重点发展“总部商务、文化传媒、运动休闲”三大核心功能,与陆家嘴形成互补的金融生态。

早在2012年,负责开发的滨江国际旅游度假区开发有限公司总经理马诗经就把前滩定义为同时能满足工作和居住需求的“3.0”城市模板,他认为前滩是1.0老外滩和2.0陆家嘴的升级版。从规划而言,业界人士认为前滩是以城市综合体的形式组团开发,不同于陆家嘴开发时的划地为界;从功能上看,陆家嘴是金融机构聚集的CBD,以商办为主,而前滩未来主要吸引非金融类跨国公司总部,并且配置国际化居住社区、国际学校、医院等配套设施。相比陆家嘴,前滩的国际化程度更高,将建设成为与纽约、伦敦等国际金融中心零时差的“24小时城市”。除此之外,前滩更注重生态建设,整个区域有约三分之一的面积用于绿化,实现人和自然的亲密接触。

受益于浦东的持续发展,借助陆家嘴集团的开发经验,前滩具有得天独厚的商业集群优势。目前,前滩已进入开发建设的高潮期。截止2015年年底,前滩已完成包括道路、管线、河道、桥梁等全部基础设施建设,共计61万平方的三个公园建设以及惠灵顿国际学校等配套设施建设。2016年计划开工建设项目多

达23项,总建筑面积约186万平方,涵盖商务办公、星级酒店、国际医院、双语学校等多种物业形态。按政府规划,前滩将在2020年之前基本建成。

开发商争先抢驻宝地

根据高力国际上海研究部2016年发布的数据,未来前滩将产生近360万平方物业供应量,其中包括近88万平方米住宅,154万平方米写字楼以及48.5万平方米商铺,商业地产是前滩的核心。

随着上海中心大厦的完工,浦东小陆家嘴区域基本建成。相关研究报告显示,2015年浦东核心区写字楼空置率仅为4.8%,区域内最后两栋规划楼宇已于2015年交付使用,这意味着陆家嘴区域写字楼供应难以满足租户旺盛的需求,未来前滩将承接陆家嘴区域的部分外溢,尤其是来自金融行业的新租或扩租需求。国内外知名开发商瞄准商机,纷纷抢占前滩一席之地。

其中“前滩中心”是前滩规模最大的城市综合体之一,陆家嘴集团与前滩开发两大巨头耗资百亿打造,预计2019年全面竣工投入使用,建成后将成为上海城市未来商业中心的标杆之作。前滩中心位于轨道交通三号线枢纽上方,拥有10万平方米低密度步行商业广场,约270米高的世博区域最高甲级写字楼及五星级商务酒店。值得一提的是,前滩中心运用了地上地下复合开发理念,以轨交站为圆心、周边130万平方米建筑群之间打通全部地下通道,还将建设二层空中连廊

利于人们步行穿梭。

另一项由前滩实业与商业巨擘太古地产合作开发的项目,是太古继兴业太古汇之后在上海的第二个商业综合体,也是太古首次进入浦东新区。据悉,该项目位于前滩的核心位置,总建筑面积约50万平方米,总投资超过200亿元。被规划成由两栋200米的超高双子塔组成的集商业、办公、住宅于一体的“前滩太古里”,将沿袭太古打造街区式商业的优势。太古地产行政总裁白德利于公告中表示,前滩的发展构想是打造成为集商业、住宅和文化中心为一体的全新国际商务区。随着上海快速城市化,市场对陆家嘴金融区以外的商业空间的需求持续增长,这将带动前滩的进一步发展。

自贸区最大综合型国际医院也将落户前滩。由新加坡莱佛士医疗集团和陆家嘴集团合资的国际医院规划建筑面积约4万平方米,计划投资10亿人民币,住院床位400张。目前建筑设计方案正在持续深化中,预计2018年底竣工,2019年正式开业。莱佛士医疗集团是新加坡一流的私人医疗集团之一,在国际上享有盛誉,由于世博前滩已纳入上海自贸试验区范围,新建的国际化医院也将享受现代服务业政策。据院方表示,医院建成后在设备进口和人才引进方面也将享受一系列便利。

除了顶级的医疗条件,前滩在教育资源的配置上同样引人瞩目。英国惠灵顿公学在海外开设的第二个分校上海惠灵顿国际学校已于2014年正式开学,为在沪外籍人士子女提

供世界一流的国际教育,可容纳从幼儿园到高中总计1500名学生就学。

打造高端住宅社区

高力国际的最新调研报告显示,整个浦东新区常住人口达到545万,前滩规划居住人口2.5万。根据陆家嘴集团对前滩的整体规划和土地出让情况,前滩有望成为高端住宅社区,目标受众为高净值人群或投资者。

前滩规划住宅占物业总量的24%,至2022年预计将有87.7万平方米住宅面市。高力国际分析,随着前滩的发展,必将涌现一定数量的住宅供应。目前前滩一共有六宗土地出让,其中格力地产2014年以总价16.14亿元、折合楼板价每平方米65832元的高价竞得32-01地块,出让面积12258.4平方米,规划住宅315套。三湘集团同样以每平方米66629元的楼板价获取面积13965平方米的地块,这两幅宅地极有可能打造市价超过10万每平方米的高端精品住宅。另外三幅宅地均由陆家嘴集团旗下企业获得。

除了纯宅地,部分综合体项目也将供应部分住宅,铁狮门项目包含434套住宅,海航集团将在79700平方米综合体内部开发482套住宅。根据统计数据,前滩住宅供应面积在2017年可达15万平方米。

高力国际认为,前滩的住宅项目将获得寻求高端江景住宅的国内购房者及投资者青睐,排除经济下滑或政策变动等客观因素,前滩的此类住宅将保持强劲需求态势。