

托马斯简介>>>
美国人,他领导的浦东机场总体规划研究获得上海机场集团科技创新工作一等奖,曾担当了全球众多大型机场的总体规划、机场选址及设施发展规划。总体规划设计的机场主要有芝加哥、洛杉矶、丹佛、迈阿密、奥兰多、香港、上海浦东和虹桥、广州以及迪拜等。1976 年至今,担任兰德隆布朗公司的主席和首席执行官。

陆其国:托马斯先生,很高兴今天把你请到这里来做一个访谈,今天就浦东机场二期航站区的总体规划构想,请你谈一谈当时的情况。

托马斯:我们公司受邀请参与浦东二期第二航站楼航站区的整体规划,这个方案与我们最先提出的方案相比较,已有很大的改变,最早的规划是四个航站区四个航站楼。当时我们想达到的目标是集中一体化的一个理念,这个一体化的理念是,希望能够满足未来的变化和发展,适应一个大型航空公司的运作,还有一个是航空公司它的分分合合运用这么一个要求。另外的一个就是适应旅客的方向感,它在航站楼航站区一体化以后,它相对于以前的规划,就是旅客更加集中,旅客到航站楼的方向感就更强,我们使用了简化预测道路的系统,同时包括交通中心,就是一个站不需要四个航站楼。同时的话,集中旅客流,这也是一个航站区规划设计的另外一个优势,它集中了旅客流,这样的话就为今后商业发展提供了更好的基础,它的发展是在南航站区。

陆其国:浦东机场二期的总体规划和指导思想是什么?

托马斯:从我们到上海,我们就在想,上海是一个世界级的大都市,今后它的旅客需求也会越来越高,我们当时的总体规划和指导思想,就是借助我们在大型机场,也可以说是当时或曾经是世界上最繁忙的机场,美国芝加哥奥黑尔国际机场

一个有远见的城市

口述者:托马斯



浦东机场第二航站楼外景

的规划理念,来规划浦东机场二期工程。我们认为,今后上海浦东机场它的容量需求会远远高于或者说很大的客流需求,所以我们希望能够最大化做好航站区和飞行区的总体规划。整个上海市场需求容量会很大的,我们希望能够设想得尽可能完善些。

陆其国:关于浦东机场的规划,如何体现国际航空枢纽的目标,杰富利先生能举例子谈谈吗?

托马斯:好的。先从航站区说起,航站区为旅客的换乘提供了条件。另外一个就是强调灵活性,灵活性体现在运行的需求和要求。再一个是未来可能的一些变化和要求,就是说希望提供一个世界级机场的服务,保证旅客出行的方便,还有舒适度。还有其他一些工作,就是在整体规划的基础上,提出一些优化的方案来进一步的完善。

陆其国:与国外的大型机场相比,浦东机场的建设,它作为国际枢纽的优势或者不足具体表现在哪里?

托马斯:最大的优点首先有两

块,你要成为一个世界上的枢纽机场,你一定要当地的经济浑厚,上海具备着这个条件。从它的地理位置来说,占据了一个比较优势的地理位置,从东部的角度来说,它处于为城市提供枢纽这么一个位置,另外一个,它正好又是位于东部的一个边缘线上,有一个国际门户这么一个位置。另外两个机场形成一个相互支撑、相互补充这么一个角色,在纽约它也是多机场,三场四场这么一个格局。另外一点,第二航线也是一个非常强势的基地航空公司,这也是发展的一个必要条件,所以说枢纽的建设不光是机场,而且还有航空公司共同来建设。上海这么一个重要地区的位置,它也是地区的中心,属于金融、经济、文化的中心,制造业包括电子中心,它也是对整个航空业的支撑。当然,枢纽机场的竞争还是非常激烈的,不止上海,包括北京等机场这些国内的航空公司,包括其他机场,竞争非常激烈,还有香港机场,竞争的话,上海还是占有一定优势的。从另外一个角度看,浦东机场具有一定的区位优势,

它的场地用地是非常科学的,这一点其他机场不可比,从上海的角度来说,它具备了一个建设机场的黄金机遇。

陆其国:从浦东机场整个一个飞行区的规划来看,它有什么特点?

托马斯:浦东机场整个一个飞行区的规划,从一开始就是一个高度长远的规划,这是一个高能量的机场所需要的。从我们进入规划和设计规划的时候,开始是一号航站楼,第一跑道,二跑道的位置正在进行谨慎的施工。如果我们介入更早一点的话,可能会重新选定跑道的位臵,可能会再往外扩一点。第二跑道的端和二号跑道航站区的相对位置的关系,我们当时是运用了国外的规划的精密技术,包括模拟机场的设计,当时的想法就是希望能够解决在这个二跑道和航站楼之间相对位置,让飞机可以有效地畅通无阻地运行。同时还会有一些跑道的长度、位置,跑道穿越点包括一个优化整顿,一个整体的优化工作。从经验上来看,在世界上,像浦东这么一个有潜在容量的一个机场,在世界上都是比较少见的。

陆其国:浦东机场有一个卫星厅,卫星厅的功能规划是一个什么样的情况,能给我们介绍一下吗?

托马斯:它实际上是两个卫星厅连在一起的,它的一个特点就是提供飞机的机位,同时它的相应规划是能够满足飞机滑行,同时也使旅客从航站楼过来更加便捷。这个卫星定位构成,可以说它能够从航站楼进入快,便捷地到达,卫星厅的这个位置是规划得比较大的,场地是商业和其他其它服务设施,从旅客到达这个位置以后,步行距离相

对地缩短,不过对卫星厅工作还需要进一步的深化。

陆其国:我还有一个感兴趣的话题,就是对浦东机场它的货运枢纽建设规划,你有一些什么建议吗?

托马斯:从浦东机场来说的话,它这个货运在世界上是占前列的。货运枢纽,我们在世界上其他的机场可以看到,货运机场的收益是最大的。在前面我们谈到的是浦东枢纽机场,其实刚才谈到的那些要点,一方面是旅客的规划,进出机场的规划,其实在货运方面,我们已经谈过了,是进出机场比较完善的一个交通枢纽。

陆其国:你在浦东国际机场负责二期概念方案的设计,肯定有一段时间了,在这么一个时段过程当中,你有些什么最深刻的印象,或者给你留下的最深刻的感受,能不能跟我们聊一聊。包括人物包括事件。

托马斯:上海是一个有远见的城市,上海领导的工作具有远见,有团队精神,这两个都具备了。在我们的工作过程当中,我们有一个畅通、沟通这么一个模式,从我们的工作经历来看,从上到下都是一个有远见的工作团队,刚才列举的都是在设计和规划上。不光是机场工作团队比较团结,包括航空公司等,我们都跟他们进行有效的沟通。我第一次到上海机场是 1996 年,从 T1 的建设再到 2003 年,2004 年,这么长的一个时间,对上海这么一个大型的基础建设印象是很深刻的。对上海的机场建设,在周期紧迫,在有限的时间内建设出来这么一个大型机场,非常的崇敬。我在航空业工作 45 年,就这 45 年看的话,浦东机场建设是屈指可数的。上海机场建设是非常成功的。我感到非常荣幸能够参与这么大型的项目。

摘自《上海城市重大工程建设实录——机场建设》陆其国 编著
上海文艺出版集团 2012 年 5 月出版

写字楼自持更划算！——上海轨交写字楼调查报告

众所周知,道路开到哪里,经济线就蔓延到哪里。尤其是轨道交通,轨道交通带来的人流、物流、信息流,城市经济发展要素的积聚,远非一般公路、水道等交通所能比拟。大交通必将带来大市场和大机遇,在国内国外不乏轨道带来大商圈、大财富这样的经典例子。

美国的波特兰奥润柯,日本被誉为新市区形态典范的多摩新镇,香港商业繁华、高楼林立的沙田,都是受益于轨道交通的发展才完成了华丽变身。



租不如买！开公司更要算细账

上海核心商务区内的大部分优质写字楼项目都是以成熟商圈地铁站点为依托,而且多由港资或外资企业做长期持有出租之用,轻易并不愿意对外出售。且由于核心商务区地段稀缺,新建写字楼项目的数量也相对较少,租赁市场火爆。随着上海轨道交通的蓬勃发展,以及更为完善的城市规划,上海写字楼市场在逐渐摒弃重区域轻特色的理念格局,而即有轨交又有生态公园双重优势的写字楼产品,由于资源的不可复制尤其被市场关注。

从下表不难看出,目前市区核

心板块写字楼租金已达很多企业的承受临界点。某业内人士算了笔细账,如果在静安寺商务区租用 200m² 左右的写字楼,一年仅租金就近 50 万,这对于企业来说是笔不小的开支。“三五年下来的租金都能买一套了,即不影响公司发展,房子还是自己的,给自己做房东!”创业已多年的黄先生如是说。

以买代租！写字楼整购活跃

据统计,从 2009 年开始,企业购买写字楼自用的情况在写字楼市场的比例每年不断上涨。这种现象的出现,除了是政策对住宅“限购、限贷”的持续调控,从而推升写字楼市

场预期之外,最主要的,是其不可预估的市场价值,这也进一步拨升人们对甲级写字楼的期望。

而进入今年以来,上海中央商务区的市场一片平静,均未有大宗交易发生。相反,有特色有轨道的非中央商务区反倒逐渐成为投资者及企业型客户青睐的市场,在最近一段时间成交了多宗整购交易,【绿地·公园广场】财富天地也频现整层交易的现象。

已一次性付款买下财富天地整层楼的吴先生表示,他不仅看重该产品在交通方面的优势,更重要的是项目是顾村板块内唯一写字楼的价值,及周围数 10 个产业园区的支撑和板块未来超过 60 万的人口导入。另外,直面顾村公园,在氧吧中办公,也是吴先生所看中的。【绿地·公园广场】财富天地的负责人透露:“在目前整

层成交的客户中不乏有长期与上海生意往来的外地公司,由于经营成本不断增高,他们决定把基地转至上海。这样不仅减少了经营成本,同时也增进了合作往来。”如此看来,公园旁,地铁上,成为上海潜力商圈崛起的必备条件。

财富天地,地铁上！公园旁！板块补板产品价值远大于价格

事实上,【绿地·公园广场】财富天地距 7 号线顾村公园站仅 200 米,借助便捷的轨交系统,快速直达静安寺,沿途多点换乘轻松到达城市各个角落。多坐几站地铁,用租房的钱便可买到独立产权地铁上盖的高品质生态写字楼,性价比孰高孰低不言而喻。此外项目与沪太路 500 米轻松接轨,镜泊湖路开通在即,与外环线、宝安公路等形成立体交通网络,促成高效商务。考虑到成长型企业可承受的支付能力,设置较低の入驻门槛,20 万起即可签约。

目前上海几大轨道、公园商圈写字楼租金对照表：

商圈	面积	租金
静安寺	200m ² 左右	35,000-40,000 元 / 月
大宁公园	300m ² 左右	35,000-40,000 元 / 月
中山公园	400m ² 左右	70,000-75,000 元 / 月
世纪公园	500m ² 左右	90,000-100,000 元 / 月

数据来源:第一商业地产网

【绿地·公园广场】财富天地 几大市场兴奋点

- 7 号线顾村公园站,沪太路 500 米对接,立体交通网络,促高效商务
- 独占顾村公园第一排,尽享生态氧吧办公
- 自备 23 万方大型综合商业,目前板块内唯一大规模城市综合体
- 数 10 个产业园区支撑,20 余个中高端社区,板块未来人口导入超 60 万
- 板块写字楼稀缺,高品质准甲级办公空间,相邻衡山宾馆、华山医院
- 60-1800m² 精装商务准现房,9 月交房,得房率高达 70%,20 万起签约

上海买房呼叫中心
400-635-8880 转 730
预约热线: 36556666 36557730
项目地址:宝山区陆翔路 97 号(轨交 7 号线顾村公园站 1 号口)

投资商:绿地集团 开发商:上海绿地邻森置业有限公司
预售证号:宝山房管(2011)预字 0166 号 本广告仅供参考,广告中具体确定的内容可作为购房合同附件
以上均为建面,价格有效期 2012 年 5 月 27 日止