

## XINMIN REALESTATE

景源名墅

谁说上海房价都是万字头?

详见 B34-35 版

海尚、三湘七星府邸

三湘股份年度巨制

详见 B28-29 版

两河流域

产品魅力才是核心竞争力

详见 B32 版



大型系列专题(七)

# 大虹桥

# 争锋



“大虹桥”能量暂时受限

>B26

住宅市场剑指高端

>B27

## 上海向西

众所周知,上海西部的“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。未来上海以东西为发展轴向毋庸置疑。而“上海向西”,是基于相对于浦东,上海西区借助于“大虹桥”建设下的后发姿态。

### “大虹桥”供应增长

即使在持续调控之下,受大虹桥辐射的闵行、长宁、嘉定、青浦、松江、普陀六区成交面积还是实现了增长。

二十一世纪不动产数据显示,此六区今年上半年成交总面积为178万平方米,占比全市成交的46%;而去年下半年这个数据则为149.8万平方米,占比全市成交的43.6%,六区住宅成交上升明显。

除了成交,供应也同样将发展潜力指向西区。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年上海市中心城区、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。中房数据学院院长陈晟表示,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。

### 商业后发优势

被称为“大虹桥”的虹桥商务区,其发展目标之一是成为上海国际贸易中心,而根据戴德梁行的相关报告,到2015年,虹桥商务区核心区将拥有261万平方米的甲级写字楼,这相当于该年度上海甲级写字楼预计总存量的24%。

这也就意味着,未来,在短短三年时间内,除浦东新区以外,虹桥商务区核心区的甲级写字楼总存量将超过上海的所有下属区的总和,并与浦东形成两极抗衡的态势。其后发优势明显。

对此,DTZ戴德梁行华东区研究部及中国策略主管Shaun Brodie表示,“虹桥商务区既有完善快捷的交通网络,又有大量簇新的优质写字楼项目,加上预期直至2015年,该区的写字楼租金将较上海最昂贵的静安区甲级写字楼的平均租金便宜32.6%,预计将有不少企业入驻虹桥商务区核心区,或自上海的中心地带迁往虹桥,以

节省税务开支,并善用商务机会大增的黄金契机。”

### 未来人口导入引发需求

相关业内人士根据2015年之前虹桥商务区核心区全部竣工的甲级写字楼总存量面积,并按甲级写字楼人均15平方米的占用面积计算,估算出该地区的办公人数将会达到174013人。此外还要加上交通枢纽的工作人员以及其他业态的员工。大量人口的导入,对于受虹桥商务区辐射区域的住宅市场而言,意味着需求的激增。

而对于上海西区,尤其是闵行、松江、青浦和嘉定区的外围,除房价较低之外,对于刚性需求者来说还有很多优势。业内分析人士表示,有自住需求的上海人和新上海人会不断被上海西区越来越多的就业机会吸引到这里,这些机会不仅来自于虹桥商务区内部,还来自于该地区的其他地方。

预告:下周四,大型系列专题将推出大结局《上海价值》总结篇,敬请关注。