



上海买房指数榜“真相”

红黑榜真相 之 配/套

旧城杂乱？新城冷闲？

对传统观念说不——看楼盘配套不能错过的三种区域

□地产评论员 陈程

完善的配套是最关乎居住品质的要素之一，在 2013 第一季度销量 TOP30 的榜单中，不少项目因为配套优势而得到购房者垂青。到底哪些区域才算是“配套完善”？什么样的配套才算的上“配套好”？配套怎样发展才算是和项目相辅相成？《新民楼市》打破传统，通过实地走访，考证区域价值。

北外滩

传统居住区求变 { 代表楼盘：瑞虹新城

作为内环以内最大的旧城改造项目之一，瑞虹新城在旧城求变的道路上无疑是一个具有指导意义的成功案例。

与瑞虹新城类似的例子是中远两湾城，不过业内人士指出：“中远两湾城由于体量巨大加上群租现象泛滥，造成了区域内的配套设施与人口比例严重失调。”

瑞虹新城有效吸取了前者在旧城改造中的不足，用构建自属大型商业中心的方式弥补区域不足。上周末傍晚，笔者对该区域进行了实探，从 4 号线临平路出站，“无缝”抵达瑞虹生活广场。广场分为地上地下两个部分，地下是大型超市易买得和购物中心，时值傍晚，进出超市的人流不息。地上部分则是一条步行街，美甲，早教中心，健身房，spa 等一应俱全，步行街沿街则分布着星巴克，肯德基，必胜客，屈臣氏等商铺，餐厅里有人就餐，有人



等位，一副热闹的市区生活景象。

瑞虹新城紧靠虹口足球场、鲁迅公园，向东便是北外滩，从地段价值来看非常稀缺。这样的传统居住区早已形成一定规模，区域内的医疗、教育资源一般都很丰富，唯

一不足的就是传统居住区内老公房、小弄堂林立，虽然生活氛围浓厚但是商业配套相对低端。例如，与瑞虹新城一街之隔的临平路上，分布着一小排“接地气”的门面房，有家政服务，房产中介，奶茶店，小吃摊等，瑞虹生活广场的建成优化了区域内的生活配套，与原本区域内的配套进行了互补，同时引导了区域消费，带动了商业中心的人气。据悉，未来瑞虹新城还将与四川北路、五角场商圈产生联动效应，逐步扩大影响力，成为标志性的商圈之一。

瑞虹新城打造的商业中心形成了一个双赢式的良性循环，自属商业配套的崛起不仅对周边起到辐射作用，弥补了区域缺陷，同时提升了项目品质，助推了瑞虹新城的均价。配套设施的跟进消弭了瑞虹新城的“木桶短板效应”，最终成就了这个销“冠”楼盘。

浦江镇

浦江新城的“被需要” { 代表楼盘：浦江华侨城、保利茉莉公馆

“随着浦江华侨城、保利茉莉公馆等项目的落成，短期内浦江新城的人口将达到一个峰值，尤其是浦江华侨城超级大盘，对浦江新城的人口导入做出了不小的贡献。”业内人士分析认为，“另外，轨道交通的落成也是人口导入的一个重要原因。”

大量的人口导入导致了浦江新城的商业配套“被需要”，笔者走访发现，以浦江世博家园，浦江华侨城为代表的重点居住区配套正在逐渐成熟。不仅有仁济医院南院，复旦五官科医院等医疗机构，同时上师大附中，向明中学等基础教育资源也逐步到位。而公园、水域等公共基础设施的落成，也增添了浦江新城的地产附加值。整个板块给人的感觉是环境清幽，绿化优美，空气质量较好，居住环境十分理想。



目前来说，浦江新城的商业配套除了几个社区自带的一些基础生活设施外，大型商场超市偏向集中在一站之隔的江月路上。浦江新城 50 平方米的滨水商业中心仍然在建设当中，配套的相对弱势使得项目积极开展

“自救”，以浦江华侨城为例，6 期旁边有一个 8.6 万平方米的商业中心吸引了家乐福等企业的入驻，而一期附近还有美格菲健身会所等，旺盛的人气必然会带动这一区域的商业发展。

笔者随机采访了住在浦江华侨城的业主，对于是否满意周边配套的问题，不少人表示，“还可以”“基本满意”，还有业主表示，“地铁开通了，我们这边的发展也跟着快起来，星巴克，麦当劳，7-11 什么的都在这边开店了，以后肯定越来越好，毕竟有这么多个住户，市场需求肯定很大。”

业内专家表示，“局部区域人口数量的增加，一般会增加消费，将有利于商店或商业效率的提高，浦江新城的商业发展必定享受到人口导入的红利。”

华新镇

明天会更好 { 代表楼盘：西郊半岛名苑、恒文星尚湾、虹桥宝龙城

受到大虹桥枢纽的规划利好，华新镇板块未来的升值潜力相当可观，恒文星尚湾和西郊半岛名苑的上榜和这一大历史背景有着天然的血缘关系。依照“买华新就是买明天”的思想来看，板块的升值潜力很大，德佑地产研究主任陆麒麟表示，“长远看来，预计未来华新镇的市场价值将不断提升。”

易居大上海事业总部执行总经理孙华良也表示，“该板块有自己得天独厚的优势，首先其交通比较便利，有轨交 2、5、10 和 13 号线环绕。其次，大虹桥板块尤其是中环附近的板块商务配套比较成熟，各种层次的消费比较均衡，企业的引进也比较合理。因此，我认为大虹桥长期规划值得看好。”

现实是，华新镇的基础配套薄弱是无法



辩驳的事实。作为板块内的热销楼盘，恒文星尚湾规划自带商业配套，以及社区内配置会所、游泳池、健身房等，满足了业主的基本生活需求。另外据笔者步行估算，从恒文星尚湾到西郊半岛名苑仅需 5 分钟的时间，两个楼盘周边的配套完全可以达到资源共享。

据了解，大虹桥规划将会形成高端商务区 and 综合商业区等不同功能结构的几个区，而伴随着综合开发的进程，未来这一片区的住宅发展方向则趋向于新一代国际社区。

现在最关心的事，这一天的到来，到底需要多久？

首先是 17 号线的年内开工，业内人士分析认为：“作为首条贯穿青浦区的轨交线路，17 号线对青浦华新的交通状况和人口导入起到了巨大的推动作用。”其次，根据资料显示，虹桥商务区核心区内的项目基本上会在 2015 年左右竣工。

业内人士则表示，“5 到 10 年之内，便会形成数量可观的人口和商业聚集。”届时，华新镇将会享受到大虹桥规划带来的红利。