

大虹桥成西上海城市发展核心坐标 新虹桥别墅借板块利好加推“楼王”

早在 2011 年的年初，易居中国、新聚仁、同策三大沪上知名代理公司的决策层就看好大虹桥的发展。东有“大浦东”，西有“大虹桥”的双引擎格局，将成为上海“后世博”时期重要的城市建设开发崭新亮点。

大虹桥将有 100 万人

根据规划，未来整个虹桥交通枢纽的日均人流集散规模将达到 110 万-140 万人次。未来在交通枢纽的带动下，以及基础建设的逐步完工，大量商务、信息、人流、资本将集聚于此，分享“城市西进”带来的新兴金融、贸易、物流、展览、酒店、商业、居住等多种现代服务业配套，提升了大虹桥的区域价值。预计到 2015 年，虹桥商务区常住和就业人口将达到 100 万左右。

2010 年成立以来，虹桥商务区共出让 21 余幅土地，吸引了香港瑞安、北京万通、招商地产、重庆龙湖、台湾丽宝、湖南三湘、重庆协信、深圳万科等品牌房企的布局投资。2012 年底，大虹桥核心商务区全面启动。大虹桥的规划建设也让其辐射范围内的区域板块迅速崛起。

相比正处于“圈地”规划效应的自贸区，大虹桥开发建设的起步已远远超出一大截，其成长性也慢慢使板块价值处于稳定增长阶段，宜居大虹桥的概念也因其规划建设的逐



步兑现、区域成熟度的逐渐显现而深入人心。

“地少人多”将迎成交高潮

大虹桥辐射区域定义为虹桥综合枢纽 10 公里商务产业相对聚集范围内的住宅，重点包括长宁区全部以及华漕镇、徐泾镇、九亭镇、七宝镇、虹桥镇、新泾镇、江桥镇、长风街道等。据同策咨询研究中心数据显示，2013 年上半年，该区域辐射板块共推出商品住宅 46.46 万平方米，同比大增 131%。上半年共成交商品住宅 55.42 万平方米，同比大增 205%，环比增长 74%。

值得一提的是，从大虹桥成交的土地情况来看，商业用地占比巨大，高比重的商业用地反而使得该区域的住宅用地日显稀缺，激发了住宅用地的升值潜力。虹桥商务区和

虹桥交通枢纽的未来全面竣工和运营，将会给上海的房地产板块带来积极影响，尤其是大虹桥辐射下的上海西区板块市场。

新虹桥别墅“楼王”加推

新虹桥别墅位于“大虹桥”辐射下的徐九板块，作为区域板块内稀有的低密度产品，它聚合了城市和别墅的双重特质，并以超前的开发理念，品质出众的高端社区，满足了高端人群对居住升级的置业需求。今年 8 月，新虹桥别墅推出 16 套 333-415 平方米独栋别墅，短短一个月就去化了 80%，受到了市场的热烈追捧。

据悉，10 月底新虹桥别墅将再次加推 30 套独栋别墅组团，其中包括 2 栋“楼王”别墅产品。此次推出的“楼王”独栋别墅，占地约 2.5 亩，建筑面积约 600 平方米，附赠自带泳池的 327 平方米地下室和 1219 平方米的超大花园面积。不少改善型置业客户认为，独栋城市别墅作为别墅物业中的佼佼者，在逆市之下，它独特的抗跌性与保值性也更加凸显。一旦市场转好，它的升值空间也会比公寓、大平层更大。而作为大虹桥幅射下的自住型高端物业，其独具特色的建筑品质、完备的生活配套、超低容积率成熟社区，铸就了其在楼市调控之下依然成为智富人群改善享受型置业的主流之选。

金地自在城二期抢发“小户型”

金地自在城二期十一月即将推出的小户型在之前基础上有着进一步的升级，高效的空间利用率以及完备的空间功能性，都使得这批小户型成为品质生活的典范之作。以 93 平方米为例，该户型各区间均采用人性化设计，南向 10 米面宽，8.8 米进深、两房朝南设计……无不彰显品质人居。此外，多重附赠的自在空间，带来前所未有的超值性价比。

关注金地自在城的客户都知道，相对于周边让人望而却步的高房价，金地自在城的房价尤显亲民，这一点也是自在城开盘之后能够一路领跑沪上楼市热销榜的原因之一。在低总价之下，更为难得的是金地自在城的二期小户型还采用了优质的精装修，从厨房

嵌入方太抽油烟机，到配置全球厨卫专家艾肯水槽龙头；从餐厅厅铺就强化复合地板，到一体化西班牙品牌乐家卫浴……知名品牌俯拾即是。

作为金地集团深耕沪上的大成之作，金地自在城可谓系出名门。其不仅聚集了金地华东十年来的筑家经验，亦传承了“科学筑家”理念之下的精工细品。坐落于九亭下一站的金地自在城，地理位置堪称优越，最大的亮点莫过于与之咫尺之遥的九号线。地铁对于房产价值有着不可忽视的影响。在当下，很多还未开通的地铁线路都被开发商寄予厚望的情况下，如金地自在城这般临近醇熟地铁的百万大盘，更是难以寻觅。

在配套方面，金地自在城的周围，徐家汇商圈、人民广场商圈、陆家嘴商圈、大虹桥商圈等国际级商脉纵横交错，各种购物中心林立，多个超大商业体汇集，繁华程度不言而喻。在社区内部，金地自在城自身也配置有商业街，精品超市、露天茶座、咖啡厅等一应俱全，业主可随时享受成熟而便利的都市生活。

对于为人父母的业主来说，孩子的教育是头等大事，但在金地自在城完全不需担心。除了周围的泗泾幼儿园、泗泾中学、松江四中等优质教育资源，金地自在城内部也规划有两所幼儿园以及一所九年一贯制学校，给孩子提供最上乘的成长环境。（王敏）

融信集团半年斥资 200 亿抢滩华东

半年内斥资近 200 亿元连下五盘，扎根沪、杭城市中心，2013 年融信集团以一个奔跑者的姿态高调进入华东市场。10 月 21 日，上海融信集团进驻华东品牌发布会暨公司乔迁仪式隆重举办，这是融信品牌自今年 4 月份进驻华东区域市场之后的正式亮相。

2013 年，闽商房企纷纷抢滩登陆上海，融信集团先是斥重资以城市运营商的姿态高调入主申城，连下三块大虹桥商圈

核心地块，更联合绿地集团共同开发徐泾会展中心地王项目；而后，在登陆上海不到半年时间内，又接连拿下杭城二幅中心地块，深耕华东腹地。半年内，融信已在华东区域接连获取 5 幅土地，势头强劲。而这样的势头仍在继续。据了解，融信集团在今年内还有数十亿元的土地购入计划。

据了解，对于融信联手绿地集团合作开发的徐泾会展中心 3 号地块，融信希望打

造成一个区域的地标性建筑。此处总建 70 多万平方米，集五星级酒店、超 5A 级写字楼、大型集中式商场及 SOHO 的地标性综合体正在启动，未来建成后，它的高规格、大体量将能够带动整片区域会展经济的活跃。正如融信集团所表态——每进入一个区域，融信都致力以品质产品影响城市格局，这也让人们们对融信集团未来在华东区域的表现有了更多期许。（程威箐）

板块写字楼需求井喷 绿地汇中心受益

近日，中德文化中心正式签约进驻位于徐汇滨江的绿地汇中心。

徐汇滨江是目前最热的板块之一，区域大力发展文化传媒产业及第三产业更受到了广泛关注。大量顶尖的文化创意产业将要落户于此，中德文化中心签约绿地汇中心便是证明。

十二五”规划表明，到 2015 年上海“第三产业”要占 GDP 总额的 65%，相当于再造 8 个陆家嘴。在此背景下，徐汇滨江的写字

楼需求将井喷。抢占滨江“写字楼”大战一触即发。

近两年，板块发展速度极快。2011 年绿地中心一期运营不到半年，写字楼租金就已经攀升至 8 元/平米。业内人士分析，内环核心区域，后世博板块利好，便捷的交通等，都是徐汇滨江写字楼租金上涨的有利因素。

绿地汇中心写字楼是上海徐汇滨江稀缺可售的 5A 甲级办公产品。凭借 5A 甲级品质独占徐汇滨江商务核心地段，坐拥“一

环（内环）、两桥（卢浦大桥、徐浦大桥）、双轨交（11 号、12 号线）、三隧道（龙耀路、打浦路、上中路隧道）”。

绿地汇中心以 2.8 万方高端商业，成就 CBD 核心区商业旗舰，大卖场、影院、健身会所及休闲餐饮一应俱全；地下商业与轨交出口交汇贯通，地上办公双塔楼与商业之间天桥相连，整个商务区内近 20 万商务接待及用餐客群，是区域稀缺可售写字楼。把握绿地汇中心，抢占世界新中心。（蔡骏）

经纬城市绿洲

打造家门口的好学校

10 月 23 日上午，上海师范大学附属经纬实验学校社区共建签约暨经纬教育发展基金正式成立。

上海师范大学附属经纬实验学校位于经纬置地在宝山中环打造的 150 万平方米的超级社区——经纬城市绿洲社区内。经纬城市绿洲，目前已入住 6000 余户，以其优越的地理位置，宜人的居住环境，成为北上海生态居住地标。经纬置地不仅对产品打造精益求精，对社区后期运营也是不遗余力。此次签约希望整合优质资源，促进上海师范大学附属经纬学校的发展，提升学校的办学品位，努力办成经纬社区家门口的好学校。（罗婕）

吉宝置业

竞得天津生态城宅地

10 月 23 日，吉宝置业中国以 2.41 亿元的价格拿下了中新天津生态城内一幅优质住宅地块。

吉宝置业中国计划在新地块开发建造约 350 套低密度住宅。地块位于生态城起步区内，临近生态城的未来城市中心。该项目也毗邻历史悠久的蓟运河畔，并靠近生态城的商业次中心。

以中上等收入购房者为主要目标客户群，新的低密度住宅项目预期将自 2014 年下半年开始分阶段推出。

吉宝致力于实现生态城的可持续发展愿景，因此这一新的住宅项目也将符合天津生态城绿色建筑的评价标准。这一标准综合了中新两国的绿色建筑评级。（王蓓莲）

绿地·卡米小城

打造交友平台引人才

为了更好的实现人才引进，花桥经济开发区组织人事局与绿地集团联合于本月 26 日在花桥打造「花桥佳缘，情定卡米」交友平台。花桥素有“上海后花园”之称，随着花桥国际商务城的建设和上海人口的不断外溢，花桥成为上海不可或缺的卫星城。随着 11 号线延伸段的开通，昆山与上海真正实现了“同城生活”。

以主办方之一的世界 500 强绿地集团旗下热销项目「绿地·卡米小城」为例，项目涵盖运动公园等齐全配套的青年社区，为很多年轻人圆了安家梦。（马颖之）

壹品别墅

前滩城市别墅上选

10 月 25 日，鹏欣·壹品别墅在其会所以及新近开放的样板间内举行了专业品鉴活动。壹品别墅地处前滩前沿黄金区位，交通便利，土地资源稀缺，未来增长潜力可观。该项目以整体的低密度规划，大面宽的户型设计，以及动静分离，全套房的室内设计，保证了业主的高品质生活。项目赠送地下室和下沉式庭院部分，使得每户的实际使用面积都达到了 700 平方米。稀缺的土地价值和品质的项目营造，让壹品别墅成为城市别墅的上上之选。（陈程）