



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

前言

上海虹桥开发区是上海最早建成的开发区，也是上海最成熟的商务办公区之一，根据长宁区政府“依托虹桥，发展长宁，优化功能，增创优势”的发展战略方针，虹桥地区面临着全新的历史机遇。虹桥地区从原有的 0.65 平方公里的虹桥开发区拓展到 3.15 平方公里，该地区的商务、服务功能将得到进一步拓展，拓展空间的业态与功能定位需要进一步明确，同时，需要有效地组织与管理相关产业的发展，使相关产业的发展在虹桥地区具有可持续性。

因此，提出一个**可持续的地区产业发展模式**是关键所在，由此，可以明确拓展区的产业功能定位，引导区域内的优势产业，吸纳更多的外资、民资，做精做强原有的商务中心，建设小康时代的高品位生活区，配置相应的商务、生活服务设施，优化地区交通格局，提升环境品质，保证工作、生活在虹桥的人士有一个健康、优美、舒适、先进的城市环境，促使虹桥地区成为上海市域范围乃至长江三角洲地区范围内有影响的涉外商务办公与综合服务区。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

一、基本构想

1、研究框架（见图 1-1）

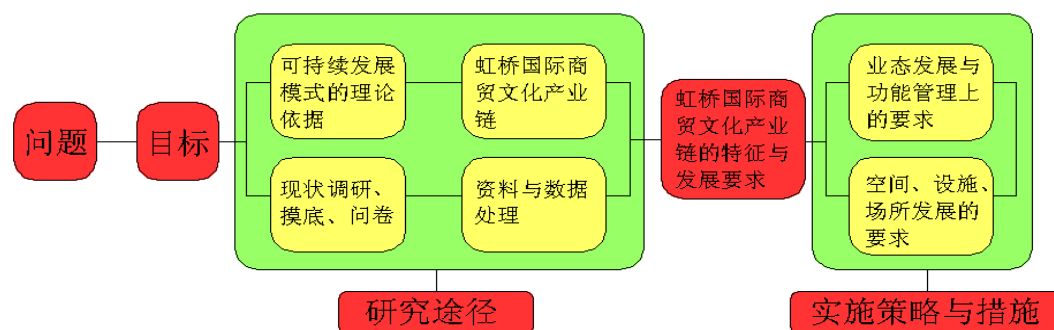


图 1-1 研究框架图

2、主要问题

（1）虹桥地区经济发展减缓，缺乏后劲，地区产业缺少有效组织，产业的可持续性较弱。

（2）虹桥地区拓展空间的业态与功能定位不明确。

3、工作目标

（1）提出有效的产业组织方式，使地区内的产业具有可持续性，与该地区的社会、环境协调发展。

（2）明确拓展空间的产业与功能定位。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

二、可持续的发展模式——关于产业价值链

1、基本理论依据

(1) CBD 产业集聚的空间结构

“产业价值链”的概念,是针对 CBD 地区经济发展的现状与趋势而提出的概念。企业群是商务中心的特征之一,企业群的成功发展,一个重要原因就是在于企业群所属产业之间密切的联系。相关企业的空间集聚既是降低空间成本、土地成本的需要,也是创新产生的重要保证。

商务中心的建设以产业关联为依据,建立相互依存,相互促进的产业体系,通过产业关联各环节来衍生出一批具有分工协作关系的关联企业,形成集群,而不是靠政府“拉郎配”。商务中心区域内主要有两大功能:即**商务功能与服务功能**,两者形成完整的产业价值链,这里面既有科研单位,也有高科技制造企业,同时还有大量的中介服务机构和金融保险机构,另外,周边地区庞大的配套服务产业(包括休闲、娱乐、餐饮、购物等)是提升商务中心地位的重要保障,而且这项功能在区域竞争中日益重要。

在商务功能中,科研单位可提供最前沿的经济理论和管理理念,大量的中介服务机构可以为企业提供市场分析、会计、法律、广告等服务,金融保险机构可以为企业拓宽融资渠道,解决企业发展中的资金问题;其中涉及到众多环节、众多专业,经常需要跨企业的合作。这就要求在商务中心内,在技术转化、信息咨询、培训、金融、法律以及财会、管理等各方面培育形成完整的产业链来为商务中心的发展保驾护航。

目前,区域之间的竞争已经到了产业链的整合阶段,所以虹桥商务中心不仅



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

要重视原有的优势，同时应重视一些新兴产业，比如管理咨询服务业、市场与投资咨询服务业，都能帮助企业不断突破某一方面的瓶颈，如果能使这些企业与商务中心区域内的企业整合起来，那么商务中心的作用就会得到更大的发挥。

通过**城市社会经济动力学规律与当代城市经济的发展趋势**，可以进一步认识“产业价值链”中商务功能与服务功能的关系。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

(2) 城市社会经济动力学规律

城市形态与空间结构演化的本质是城市社会、经济要素运动过程中在地域空间上的反映。在城市形态和空间结构的演化中，有两种显著的机制贯穿于城市发展的始终，这就是一对矛盾而又统一的空间过程：**集中与分离**。作为一对主导性的作用方式，集中与分离即反映了一种运动的过程，也显示了一种空间形态的存在，这是城市作为整体运动方式在时空系统中的连续展开。集中与分离的组合方式导致了城市形态与结构的多样性及阶段性特征的出现，城市 CBD 中的商务功能与服务功能的集中与分离具有代表性。（见图 2-1）

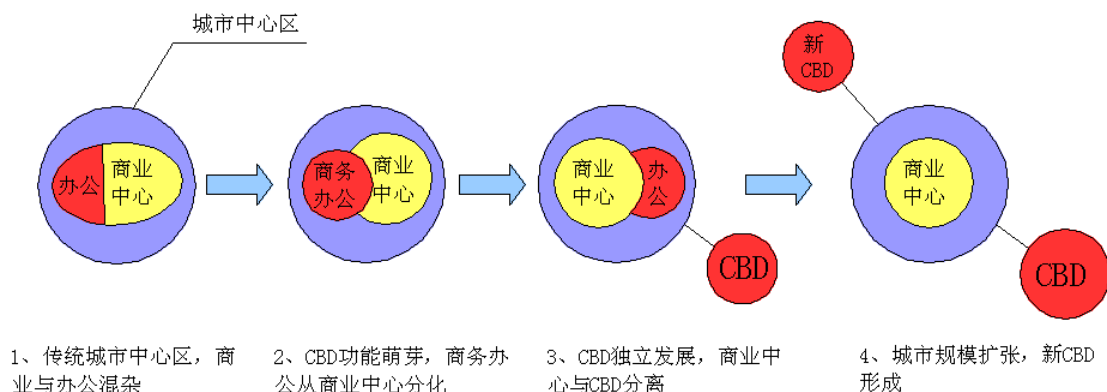


图 2-1 城市 CBD 的演化历程

E·沙里宁曾经总结过城市中的集中有四种基本形式：

——强迫性集中

由于战争防御的需要，城墙作为城市空间的围合手段为市民提供了安全的保障；



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

同时，由于落后的交通工具限制了人们的出行。这是前工业化社会城镇典型的形态表现。此时，城市中心区主要表现为宗教与皇权的政教中心，商业中心偏离几何中心。

——投机性集中

在追求经济效益的竞争中，出于对土地资源的极度开发而形成的集中格局，它反映了工业化初期城市形态的变化和新的集中方式的出现；商业中心逐渐成为城市中心，城市的服务功能加强，商务功能开始萌芽。

——垂直的集中

以摩天楼出现为标志，城市在高昂的地价压力下开始向垂直方向扩展，商务功能开始独立，使 CBD 从传统商业中心中剥离，CBD 的形成使这种扩展达到了顶点。极度的集中使地价迅速上扬的同时，造成了生态环境的恶化和交通的拥挤。此时，CBD “产业价值链”产生，它的节点主要集中在第三产业中的商务功能。

——文化的集中

作为人类社会群体意志的表现，交往活动与目标信仰的一致性使社区产生凝聚力。此时，商务中心需要吸纳综合服务功能的融入，与周边地区的发展形成合力，CBD “产业价值链”的节点从第三产业拓展到第四、第五产业。

总体而言，促使城市空间集中的因素有以下几个：交往活动的需要，经济收入的限制，较高的可达性，产业经济规模效益的要求，城市中心传统的象征性和吸引力等。

分离表现为一种离心的运动趋势，这是城市化进程中，复杂性和多样性增加



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

的必然体现，社会分工和专业化发展构成其存在与持续运动的基础。它主要包括以下几个方面的形成：

——分化

主要指在城市内部空间结构中，由于新的功能要素不断产生而使旧的结构瓦解的变化过程。它表明了在与结构的调适过程中，城市空间结构的重新分配和组合，“产业价值链”中新兴产业的推动作用由此而来。

——扩散

表示城市空间向外扩张、蔓延和创新行为在地域空间的传播过程。前者体现了城市空间在集中的压力下的疏导行为，如城市的治理生长、人口疏散等；后者反映了由于信息的传播而使地域空间重新组织的现象。

——隔离

由于文化价值取向和经济地位的不同而形成的社会组织现象，在移民国家与地区中这一情况有着较为鲜明的表现，在商务中心区表现为综合服务的高档化趋势。

影响城市空间分离的主要因素有：城市缺少足够的发展空间，区域经济的发展促使城市之间相互依赖关系的形成，从而对城市内部空间要素产生向外的拉力；信息手段的进步使产业空间的选择性程度提高，居民追求更好的生活环境质量；政府政策的诱导等。

集中与分离的形成及其相关因素在城市发展中的作用是极为复杂的，他们共同存在于城市空间演化的每一个层面，城市 CBD 的功能演化与空间发展代表了城市社会经济动力学在城市中心区的演化规律。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

(3) 当代城市经济的发展趋势

——第三产业成为增长的基本动力

由于新技术革命的兴起，使得第三产业在城市迅速发展起来，城市逐步从工业生产中心转变为第三产业中心，商业、贸易、金融、证券、房地产和信息咨询等行业蓬勃兴起，已使工业在城市经济中处于次要地位，代表了商务中心区的兴起到独立阶段的产业特征。

——综合性与专业性的统一

随着城市化的深入，经济活动的内容日益丰富，除了传统的资本、人力、物质要素外，技术、服务、信息、管理新的经济要素也参加到城市经济生产中来，当代世界上许多国家的中心城市都不只是生产中心、同时是贸易中心、金融中心、交通枢纽、信息中心，有些城市还是科学和教育的中心。与此同时，国民经济各个生产环节的分工也日趋专业化，许多城市的经济发展提出了“特色城市”的构想，比如：纽约是世界著名的金融中心城市，香港是典型的商贸城市。各类综合性城市及专业性城市的兴起表明，当代世界城市经济的发展已经呈现出**综合化**和**专业**



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

化两个并存的发展方向，城市经济的两种发展方向是人类生产力发展中生产要素禀赋与经济规律之间矛盾运动的结果，两者对立统一于国际区域经济一体化与最优化分工协作原则下。商务中心区综合服务功能的加强代表了这一趋势。

——服务业的发展演化

作为第三产业的服务产业，其演化的趋势是第四产业和第五产业等后续产业的独立化。第三产业是一个动态的历史的概念，其庞杂的行业经济内容并具有同一产业的特征是一个暂时的过程。随着知识经济时代的来临，第三产业在不断发展和深化，其中以无形的智力投入为主形成的特殊服务行业，如信息产业与文化产业，因其特殊的渗透性和自我增殖性，与传统的有形服务产业产生日益强烈的离心趋势，其作为一个后续产业的独立特征也日益增强，因此，第三产业在发展深化的基础上孕育着**第四产业（信息产业）**和**第五产业（文化产业）**的因子。

——文化产业的兴起

文化产业是继信息产业之后的初露端倪的新兴产业。人类社会从完全依赖自然生存的第一产业到改造自然促进社会发展的第二产业，一直到主要依靠人类自身智力生存并促进社会发展的第五产业——文化产业，反映了人类认识自然、改造自然的能力的进步。**文化产业主要包括科技、教育、文化娱乐、传媒及体育等事业。****人类社会由农业经济、工业经济到知识经济时代，作为第四产业的信息产业是知识经济初级阶段的主要智力产业形态，而文化产业则是知识经济高级阶段的主要智力产业形态。**中央商务区在“产业价值链”中不断融入文化产业的成分将有



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

利于提高中央商务区的发展后劲，保持“产业价值链”的可持续性。

2、 适合虹桥地区的“产业价值链”——国际商贸文化产业链

综合虹桥地区的产业特征,适时地提出适合该地区的“产业价值链”——国际商贸文化产业链，有利于重新整合该地区产业资源。

(1) 国际商贸文化产业链的概念解释

——“国际”代表地域特征，反映出该产业链的生存环境有“涉外”特征。

——“商贸”代表产业特征，反映出该产业链的主导功能是“商务”，其中“服务贸易”是重点。

——“文化”代表未来产业的发展趋势，反映出在发展中，该产业链将逐步突显“文化产业”相关行业的地位与作用。

(2) 国际商贸文化产业链的主要作用

——建立地区行业的关联性：确立能以某几个主要行业为重点的链状结



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

构,使之能在虹桥地区内持续地生存与发展,而不是一个片段;同时,利用产业链中各行业的关联性,培育出未来的主导产业。

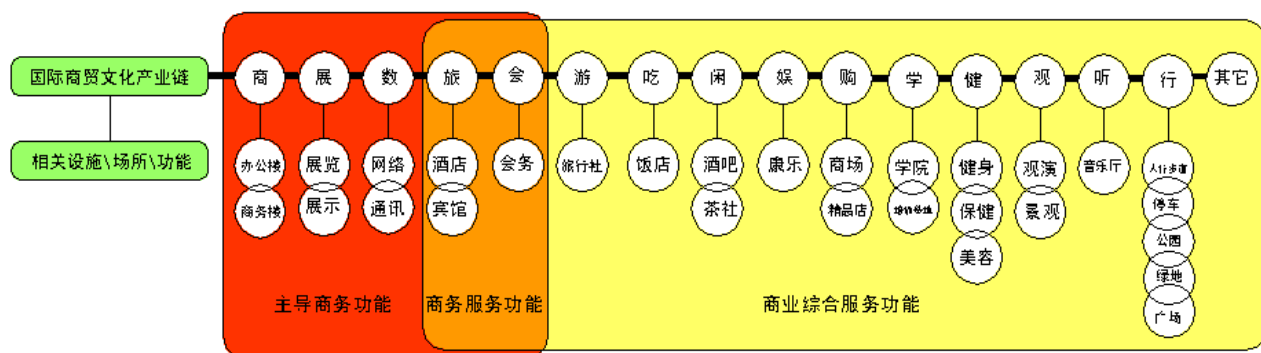
—————带动虹桥地区功能的拓展,产业结构的适应性调整:该产业链将第三产业、第四产业、第五产业的相关行业在其中得以体现,每一个节点的发展都可以带动相关节点的发展,可以产生规模效益。

—————产业功能与相关设施、场所相对应:可以使拓展的产业功能定位到实际的用地上,并以设施、场所、使用功能的形式表现出来,比较直观、易懂。

(3) 国际商贸文化产业链的内部功能

目前,虹桥地区产业分布主要有两大功能,第一是“商务功能”,包括商贸、展览两大主业,以及与之相关的金融、证券、保险、咨询等行业,还有办事处、领馆、政府机构等内容,这个功能主要集中在虹桥开发区的各商务楼、办公楼内。第二是“服务功能”,包括为商务服务功能和商业综合服务功能,这部分功能主要分散在天山路、仙霞路、遵义路、虹桥路等街道,呈带状分布,还有一些分布在中心商务区的底层与裙层。(见图 2-2)

图 2-2 虹桥国际商贸文化产业链 功能示意图





虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

细分服务功能有利于理清思路,合理配置服务性资源。在商务服务功能中,主要包括“旅”与“会”、“数”三节点,商业综合服务功能主要包括“游”、“吃”、“闲”、“娱”、“购”、“学”、“健”、“观”、“听”、“行”、“其它”等节点。这两大功能在产业链中所占的节点不一样,“商务功能”的重点是“商”、“展”、,其余均为“服务功能”,这是由于目前虹桥地区的**重点矛盾**在于“服务功能”落后于“商务功能”,而商务服务功能相对于现有的规模基本能满足要求,但综合服务功能比较欠缺,从规模到质量都有待于提高。

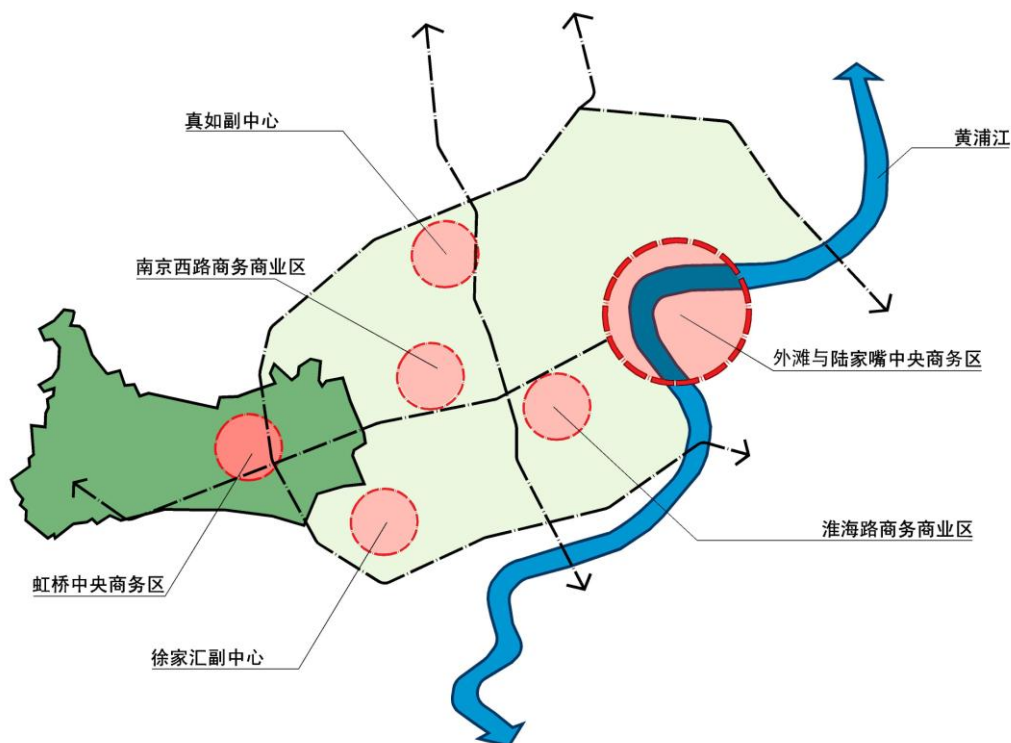
三、虹桥地区国际商贸文化产业链的生存背景与特征分析

1、虹桥“国际商贸文化产业链”的背景综合分析

从现有资料与现状调研出发,在上海市域内分析比较虹桥“国际商贸文化产业链”在现状中存在的优势和弱势、潜力与挑战,有利于认清现实,明确目标,提出发展思路。

----- 优势

(1) 区位: (见图 3-1) 虹桥地区在上海城市的多中心战略需求中, 分担国际





虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

图 3-1 虹桥中央商务区在上海市的区域位置示意图

城市的部分商务职能，另外，在上海市城市总体规划中，被定位为市级专业中心（SCBD 地区），随着上海融入长江三角洲发展过程中有较大的区位和功能优势，从整个长宁区来看，虹桥地区仍然是长宁最重要的商务办公与综合服务区。

(2) **对外交通：**虹桥地区的区域交通十分便捷，其东侧和南侧分别为城市的交通干道——内环高架和延安路高架，建设中的地铁二号线将加速该地区的交通运输能力，与城市其他地区交通联系更加便捷、有效。

(3) **空间形态：**虹桥地区的商务功能在空间形态上呈块状积聚，商业服务功能呈带状与商务功能相交或相切，空间拓展容易形成一个较大规模的商务中心，南京路、淮海路地区的带状形态与之相比，则较难形成大规模的商务中心。

(4) **设施配置与规模：**以虹桥地区高等级商务楼群为中心，现代服务业的发展已成规模，该地区集聚了较大规模的高等级星级宾馆群，服务功能和接待水准较高，并集中了上海市域范围内较大规模的会展设施和区域内有知名度的大型商场；另外，本地区的教育设施配备十分齐全，除了上海对外贸易学院和上海工程技术大学两所高校以外，还有天山中学、娄山中学等多所中小学和幼儿园。

(5) **亚太航空枢纽港：**作为国际航运中心建设的有机组成部分——亚太航空枢纽港建设内容，虹桥机场的功能面临全新定位，航空物流在区域集聚必然产生相关业态的需求。

(6) **涉外功能：**该地区有 10 个外国领事馆，成熟的涉外小区、商务中心使中高阶层人士在该地区比较集中，海外投资多。高档住宅、别墅的发展比较快，目前虹桥地区别墅的入住率达 **88%**，居全市之首。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

----- 弱势

(1) **旧区改造：**在天山街道辖区内，目前还分布有大量的 60-80 年代建造的旧公房，其配套设施、居住环境、建筑质量以及城市面貌均与虹桥地区的整体形象不一致，旧区改造势在必行，并需要妥善安置原有居民。

(2) **地区交通：** 高峰时段，机动车流量集中，地区交通状况不够理想，进出本地的道路使用频率太高，机动车社会停车位与自行车停车位不足。

(3) **公共服务配套设施与场所：**满足行人驻足停留、商务活动需求的配套设施不足，特别是餐饮、休闲、康乐服务空间不足已经成为制约该地区发展的一个瓶颈。延安路高架以北地区缺少核心的公共空间和可驻留的城市空间，城市公共绿地、公共空间没有形成体系。

----- 潜力

(1) **世博会：**2010 年上海世博会的举办，将会带动会展业的蓬勃发展，而以常年展示和专业展示为特点的虹桥会展业面临不可多得的发展机遇。

(2) **“沪港经济合作中心区”：**上海将要成立“沪港经济合作中心区”，目前正在酝酿与筹建过程中，沪港将在贸易、生产、技术、服务、金融各领域展开合作，虹桥地区功能拓展可以在相关领域开发合作潜力。

(3) **轨道交通：**“十五”期间和“十一五”期间，上海城市轨道交通网的大规模建设将大幅度改善地区的交通出行条件，其中，地铁二号线将经过天山路，在古北路设站，地铁一号线也将经过虹桥地区，这为地区发展提供了必要的交通



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

支持。

(4) **发展空间：**随着长宁区旧区改造项目的基本完成，以天山地区旧公房改造为特征的新一轮城区改造已经提上议事日程，这必将为虹桥功能的拓展和优化提供新的发展空间，其总体规模是浦西其他商务中心地区所难以超越的。

挑战

(1) **综合竞争能力下降：**随着浦东开发，虹桥开发区内的金融、制造、服务业等大型企业不断流失，中心商务区的综合竞争能力下降。据调查，到 2003 年底，登记注册在虹桥开发区（不包括市工商局与区工商局登记注册）的外商投资企业由原 120 多家下降到 72 家，这些企业主要流向浦东与淮海路商务区。

(2) **楼宇设施配置：**现有的相当部分办公楼建造时间较早，设施配置存在一定局限性。现有的会展设施难以满足展览规模化的趋势。

(3) **产业发展与功能定位：**优势产业的定位和功能拓展区的功能有待确立、优化与加强。

从以上产业、交通、设施配置、空间、绿化等方面综合分析，目前，虹桥地区具有良好的发展潜力与优势，在解决好产业发展与功能定位矛盾的前提下，克服弱势，面对挑战，以虹桥开发区为中心，集中虹桥地区的优势，发挥其潜力，合理利用区域资源，使空间设施、交通建设围绕涉外贸易中心的产业拓展而发展，形成一个有特色的商务与综合服务区。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

2、国际商贸文化产业链的主要特征

国际商贸文化产业链主要有以下五大特征：

-----特殊性

虹桥开发区在八十年代是一个有竞争优势的国家级示范开发区,但随着上海的战略方向的转移,其竞争力已经有所下降,目前已经不具备原有的国际航运与物流等方面的优势,但当地仍然有 10 个外国领事馆驻地,位居全市第三(见图 3-2),日、韩企业众多,古北高档住宅区内有一大批具有消费实力的高尚人士,以及面向江浙两省的地域位置,使之能够借助原有优势,吸引长三角地区的企业与人才到长宁来工作、生活。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

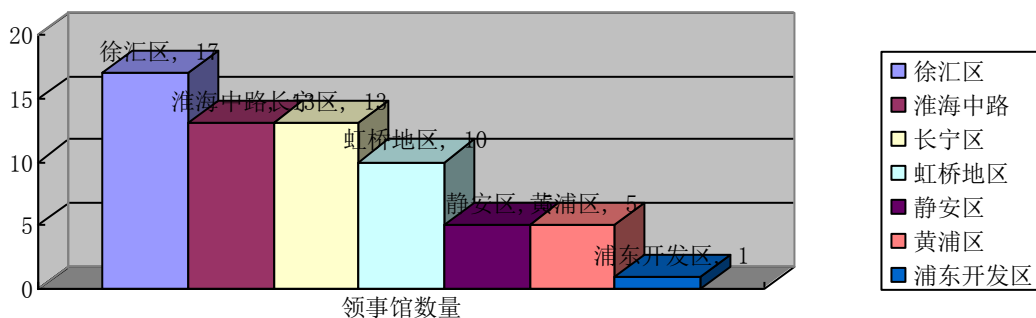


图 3-2 外国领事馆驻地上海市区分布总量统计图表

因此，涉外商务功能仍是该地区的一个特点，据调查，到 2002 年底，虹桥开发区内在长宁区登记注册的企业中，涉外贸易企业约占总数的 45%，其中外商直接投资企业为 7%；虹桥开发区内非长宁区登记注册的企业中，涉外贸易企业超过总数的 60%，其中外商直接投资企业为 21%；但目前涉外商务功能正在削弱，据调查，到 2003 年底，登记注册在虹桥开发区（不包括市工商局与区工商局登记注册）的外商投资企业由原 120 多家下降到 72 家，这些企业主要流向浦东与淮海路商务区。

但随着市场进一步向长三角地区的深入，该地区的区域性商务功能将被加强，其服务功能的培育也应朝该方向发展。

-----地方性

目前虹桥地区的拓展区域已经涉及三个街道：天山、虹桥与仙霞，其中核心区在虹桥街道，拓展区主要在天山街道，仙霞街道位于区域西侧，服务功能的拓展与其密切相关。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

另外，由于上海城市服务轴东西横贯该地区，直指郊县青浦，也为虹桥地区在西部的中心地位打下伏笔。

由此可见，产业链在服务范畴上可以带动周边地区共同繁荣，引导周边地区商务功能的进一步集聚。

-----历史感

虹桥地区拥有集产业性与居住性为一体的国际社区的历史产业、人文环境，而这样的历史条件在上海其它地区，如陆家嘴、南京路、淮海路是不具备的。长宁最早的城市地区主要由“涉外”居住区、知名人士的居住区和文化教育设施组成，是当时租界的延伸；沿虹桥路的西郊别墅区是最具有历史保护价值的建筑群，因此天山地块、古北地块的改造与开发在挖掘历史题材上可以做出一些创新的主题与形式，以特色街区、特色服务区来树立品牌，彰显其上海历史上的尊贵地位，丰富上海多元文化的综合发展。

-----时代气息

“数字化”是长宁区的行业发展主导方向之一，虹桥地区涉及数字、网络信息的企业众多，已经形成一定规模的产业集聚效应，随着进一步深挖，相关功能的企业也将入驻；目前的 IT 信息产业园已经开始发挥作用，为中、小型科技研发企业提供舞台，这是产业链中附加值较高的一段，该行业的发展与其他应用 IT 信息的产业有较大的关联性，是有发展潜力的产业群。

“数字化”代表了信息产业的发展要求，也是虹桥地区发展的必由之路。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

-----可持续性 (见图 3-3)

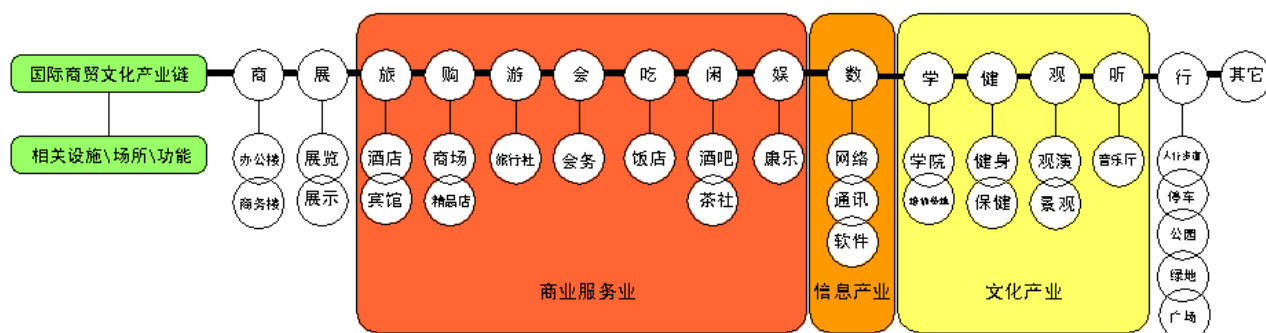


图 3-3 虹桥国际商贸文化产业链 可持续发展产业示意图

产业链本身是一个可持续发展的理念，链内所整合的各产业是相互联动的，链内将第三产业（商业服务业）、第四产业（信息产业）、第五产业（文化产业）均已囊括，随着区域经济发展的进一步深化，第四产业、第五产业将会从产业链中凸显，逐渐取代原有低附加值的第三产业的主导地位，同时，服务功能将进一步现代化，人性化，智能化。

3、小结-----滚动、综合、协调、全面发展地区经济

“可持续发展”的理念是上个世纪七十年代联合国教科文组织总结的发展观，目前上海城区的经济发展的亮点已不是量的增长，而是质的提升，因此如何把握当前经济发展的规律，使今后的发展能步入一个良性循环的轨道，意义十分重大。

虹桥地区是长宁区的“经济中心”，是上海市的副中心，辐射面可达长三角范围，产业链的提出可以为该地区的发展理清思路，找准方向，使该地区经济能



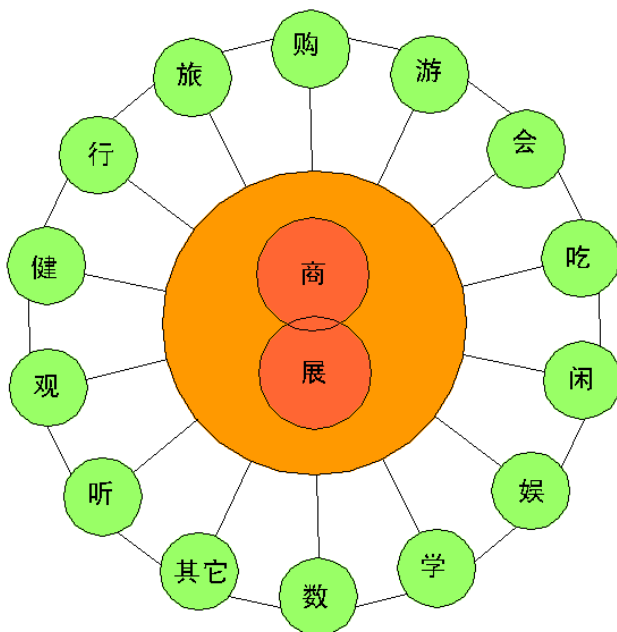
虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

够滚动发展，综合发展，协调发展，全面发展。

虹桥地区国际商贸文化产业链以虹桥开发区为中心，以商务、展览行业为主体，服务职能为依托，以文化产业为后劲，形成一个整合地区产业的轮状空间结构，为地区地经济、社会、文化的发展提供源源不断的动力。（见图 3-4），

图 3-4 虹桥国际商贸文化产业链 轮状空间结构示意图



四、产业链中各行业的关联度调研及其发展要求

1、调研概况

在调研期间，专题组走访了虹桥地区的主要商业街道（娄山关路、遵义路、天山路、仙霞路、虹桥路），主要商家三家（吉盛伟邦家具城、虹桥上海城、虹桥友谊商城），主要商务办公大楼共 23 幢，并以问卷的形式采访商务办公大楼的物业公司 23 家，对各大楼内的企业进行问卷抽查共 227 家，回收 219 家。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

调研问卷的目的是评估地区内各行业的现状与发展趋势，调查“商务功能”对“服务功能”的需求程度，由此考察产业链中各行业的关联度，以便在后续管理与规划中及时体现、控制与引导。

产业链中各行业的关联度通过各企业对地区内**最强、最弱、最有潜力、最难经营的行业**四项统计来评价。（分项统计信息详见第二部分《问卷统计表》）

2、地区内最强的行业（见图 4-1）

从图 4-1 中可见，目前，地区内最强的行业为“**展览、展示**”行业，以下依次为：“贸易”、“酒店、宾馆”、“房地产开发与交易”、“其他”、“饭店”、“商场、专卖店”、“网络、通讯”、“市场与投资咨询服务”，地区内的主导产业仍为“展览展示”、“贸易”与“酒店、宾馆”，传统第三产业位居其后，信息产业紧随第三产业，与产业价值链中的产业推动关系不谋而合。

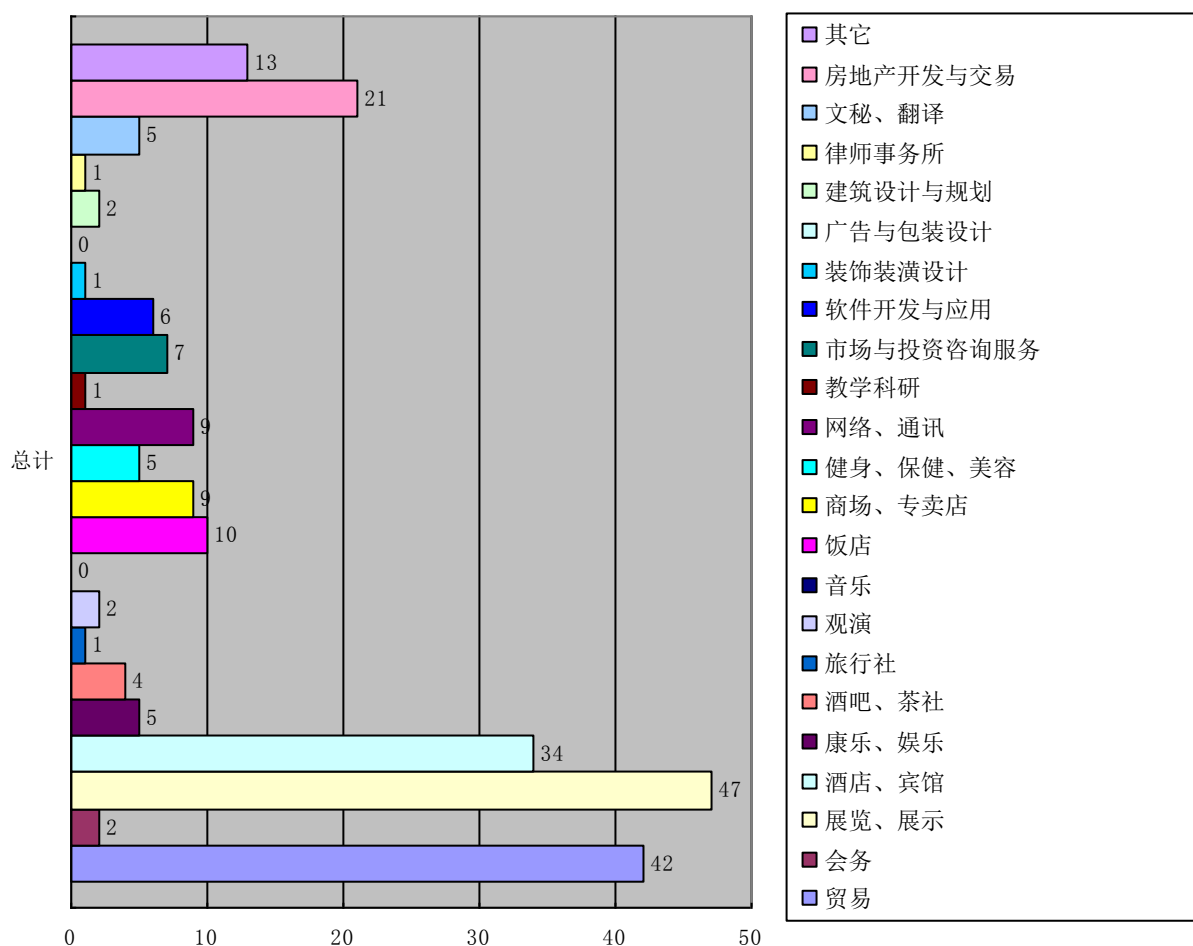
由于不同行业的企业相互关联的程度不同，因此在分项统计中发现，“会务”行业认为“宾馆、酒店”、“展览展示”行业比较重要，“市场与投资咨询”行业认为“贸易”、“酒店宾馆”比较重要，“网络通讯”行业认为“酒店宾馆”、“展览展示”行业最重要，“软件”行业则认为“展览展示”、“贸易”、“网络、通讯”行业比较重要，这种企业相关性的存在，使产业链随着市场变化与设施建设的进步而前进，会发现“举一反三”的好势头，比如说：“展览展示”业务的拓展，势必带动“酒店、宾馆”、“会务”、“软件”、“网络”等行业的发展，这种效益的产生可能达到 1：5—1：10 的比例；其他产业的进步也同样影响促进某些相关行业的拓展。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

图 4-1 地区内最强的行业调查统计



3. 地区内最弱的行业（图 4-2）



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

从图 4-2 中看，“教学科研”是目前地区中最弱的产业，其他较弱的产业依次为：“音乐”、“观演”、“旅行社”、“其他”、“软件开发与应用”、“商场、专卖店”、“酒吧、茶座”等，不同行业的分项统计与总计图表基本一致，“教学科研”位居第一，可见虹桥地区内对该行业的依赖程度不强，因此出现投入建设的资金很少集中到该行业，作为文化产业的高端层次，“教学科研”产业仍有待于融入产业链，与其他行业进行融合，发挥其功能。

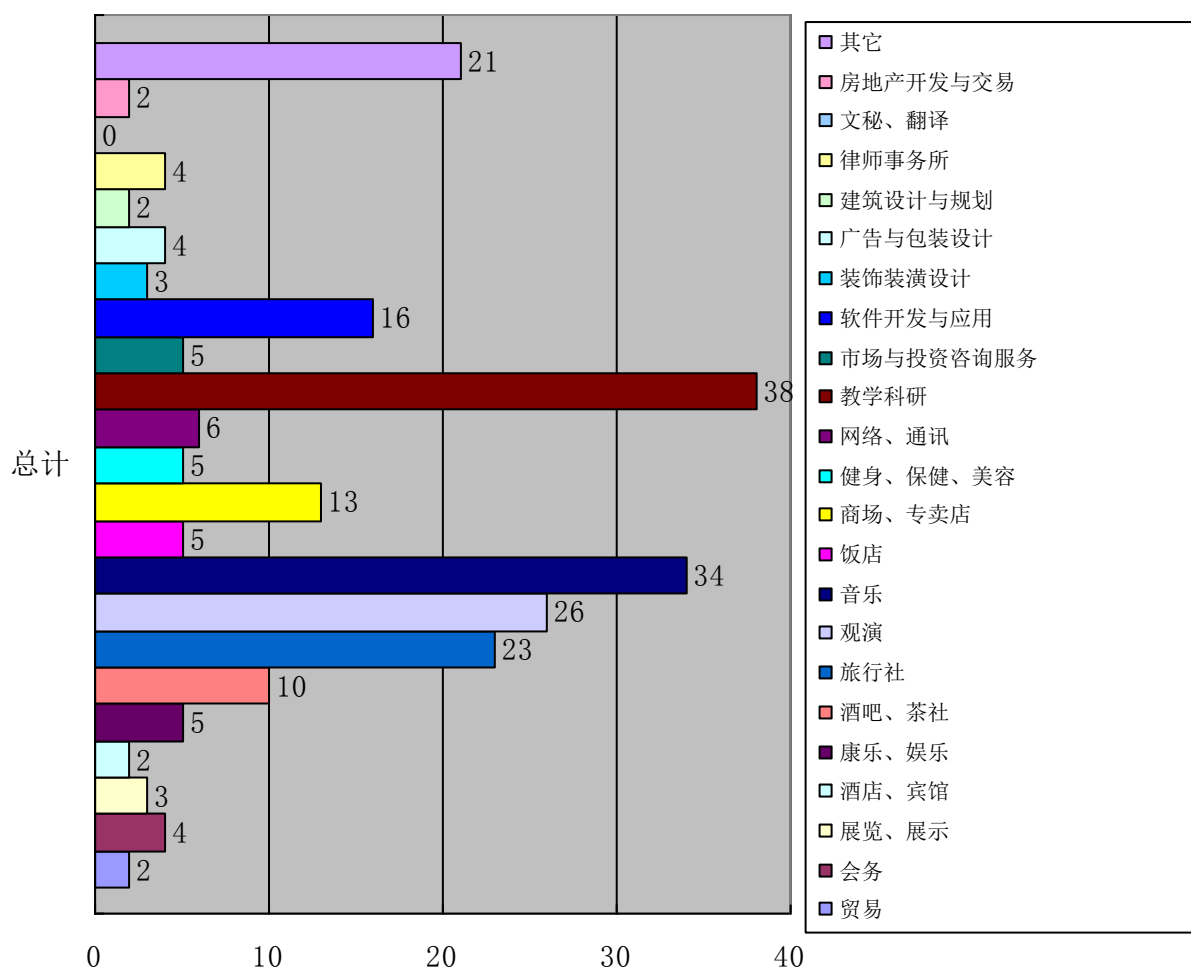


图 4-2 地区内最弱的行业调查统计



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

4. 地区最有潜力的行业（图 4-3）

从图 4-3 来看，“投资与市场咨询服务”行业是该地区最有潜力的行业，其他比较有潜力的行业是：“贸易”、“房地产开发与交易”、“展览、展示”、“酒店宾馆”等。

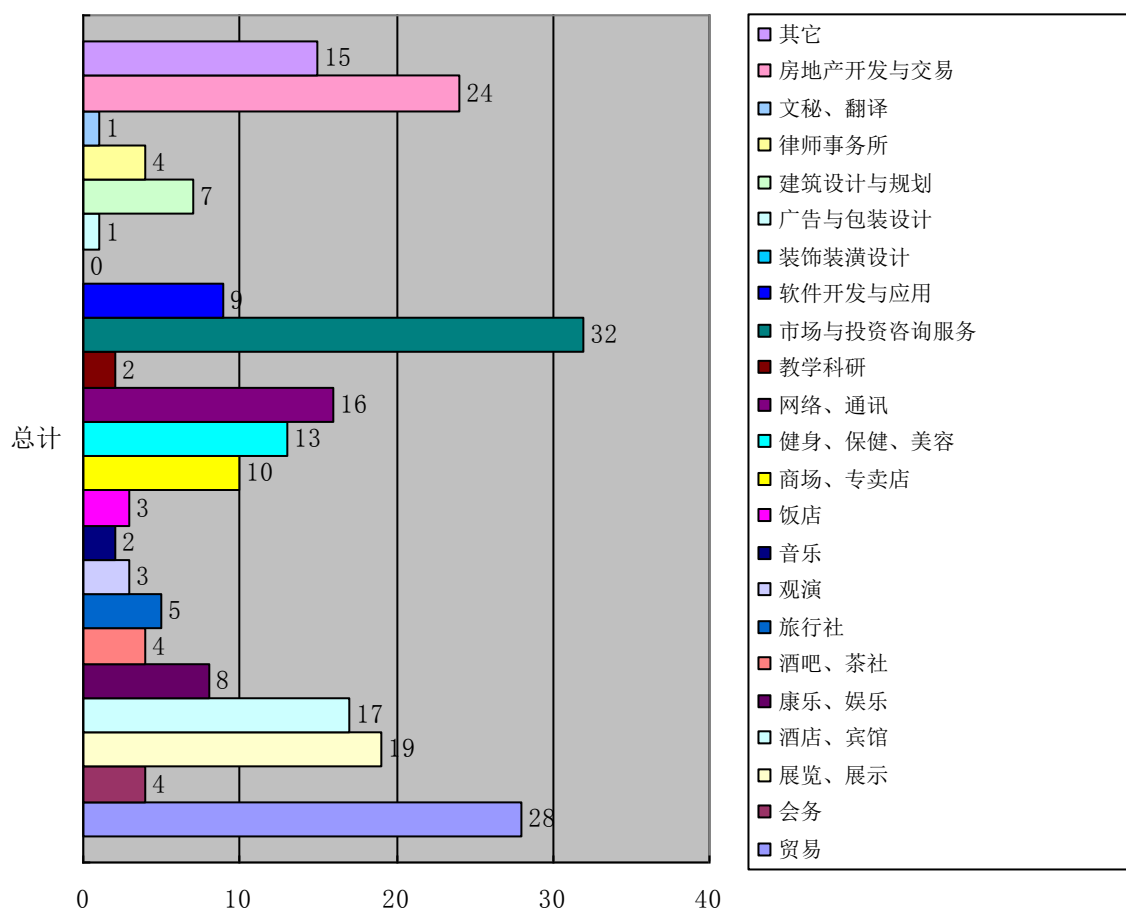


图 5-3 地区最有潜力的行业调查统计

从分项统计来看，“贸易”行业认为“市场与投资咨询服务”行业最有潜力，“展览、展示”行业认为“保健、健康美容”与“展览展示”行业最有潜力，“市场与投资咨询服务”行业认为“房地产开发与交易”行业最有潜力，其次是“贸



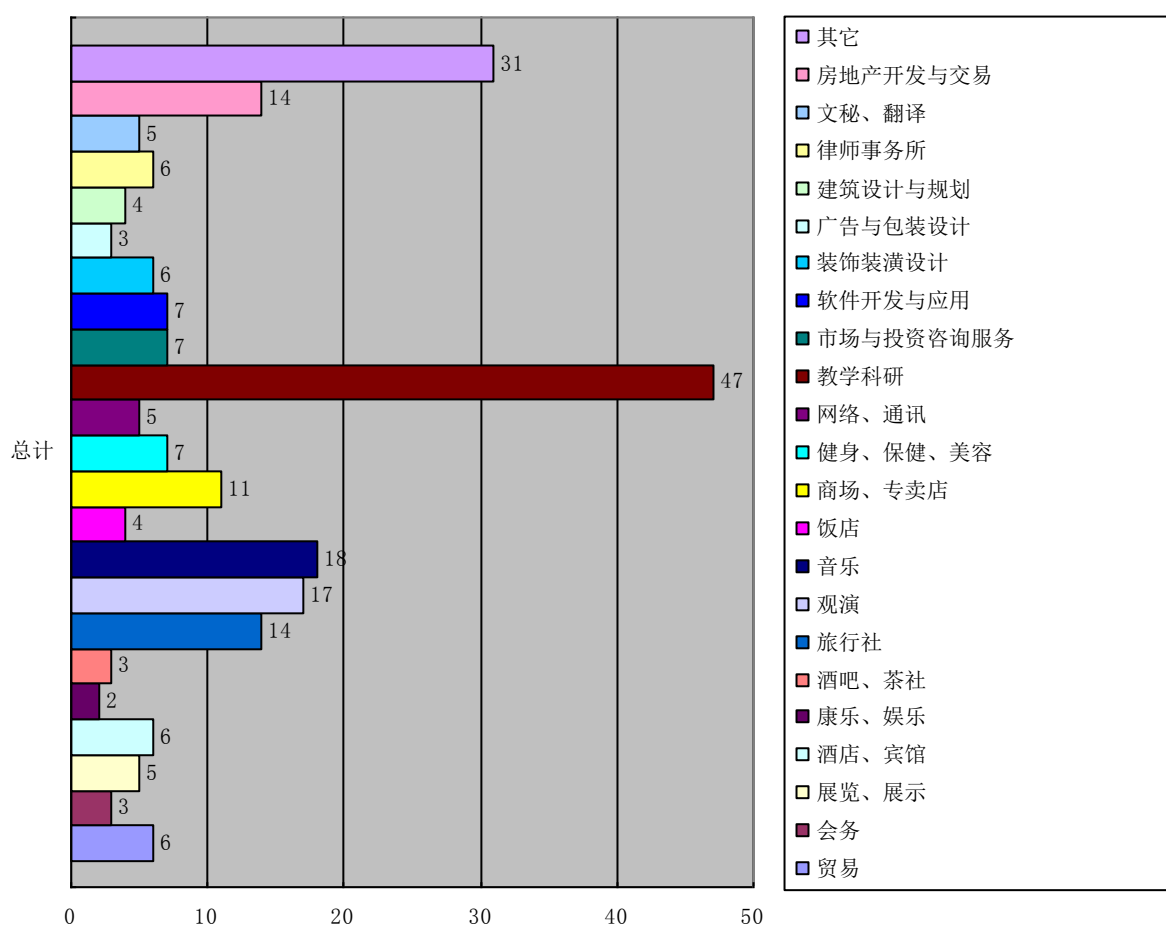
虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

易”行业，“网络通讯”行业认为“酒店宾馆”行业最有潜力，“软件”行业则认为“贸易”与“教学科研”最有潜力。

5. 将来地区最难经营的行业（图 4-4）

从图 4-4 来看，将来地区最难经营的行业是“教学科研”，这与“最弱行业”的选择十分一致，说明“教学科研”行业面临发展瓶颈的问题。其他难经营的行业主要集中在文化产业，有“音乐”与“观演”，还有“旅行社”、“房地产开发与交易”等。





虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

图 4-4 将来地区最难经营的行业调查统计

从分项统计来看，“贸易”行业选择与统计结果相一致，“会务”行业则认为“房地产开发与交易”将来会比较难经营，“展览展示”行业则并列选择了“观演”、“教学科研”与“房地产开发与交易”，“市场与投资咨询服务”行业则认为“教学科研”最难经营。

6. 发展要求-----强化服务职能，做精商务品位

从以上统计数据，以及现状调查与走访中发现，虹桥地区的商务功能重在贸易，而配套的服务职能则相对较弱，因此**提升商务品位，树立品牌效应**是虹桥企业群体的发展目标，同时，为了虹桥地区商务功能的进一步集聚，必须从“服务”上下功夫，把配套服务业做强，通过产业链的联带效应，把周边地区的经济发展一起带动，从而进一步完善商务品位。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

五、 虹桥地区中心商务区的发展规模研究

通过调研，可以看到虹桥地区的经济引擎是商务功能，因此，正确评价该地区的商务办公楼的发展规模，将有利于引导虹桥地区的地块开发与行业配比，以下将通过**楼宇空置率、产业开发规模**的研究，为虹桥地区的开发规模与相关行业引进提供决策依据。

1、 楼宇空置率

楼宇空置率是评价地区内经济浮动的一个市场尺度，从房地产市场角度看，商务中心开发受投入回报和市场销售率的制约，应保持一定的空置率，见表 5-1 《1992-1993 年北美部分大城市办公楼空置率比较》。

由于商务设施的开发不仅受供求规律支配的经济活动，而且是一种高风险，高回报，高竞争性的商业行为。它对政策、要素价格、社会需求以及地域文化十分敏感，通常也要社会旺盛的投资氛围做为支持。仅仅从城市实际要求角度进行分析，商务空间建设量起伏波动的微妙现象是很难解释的。

商务设施开发规模变化的市场特性要求城市在预测、规划其规模指标时正视两方面的必然性。第一，由于资金折现率的社会平均水平通常低于商务设施投资的资金回报，市场总是推动商务空间开发量增长领先于商务产业的产值增长。第二，开发规模在市场投资冲动或政策环境等因素的作用下显现波动现象，只要其投机程度控制在一定范围内，规划和管理需为其保留相应的弹性余地。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

表 5-1 《1992-1993 年北美部分大城市办公楼空置率比较》

城市	经租市场总 量/万 m ²	可出租/万 m ²	空置率/%	备注（1996— 1997）
纽约	2805.5	489.6	19.0	16.6%
洛杉矶	1932.4	379.4	20.0	18.3%
芝加哥	1813.5	400.4	22.0	
休斯顿	1286.7	339.1	26.0	
旧金山	539.8	69.7	13.0	17.5%
多伦多	1362.9	253.6	18.6	7.8%

经调查，2002 年上海市甲级商务办公大楼的空置率 **10.2%**，而目前上海甲级商务办公大楼空置率为 **9.6%**，卢湾、静安、黄埔、长宁、浦东五区的经租市场总量约为 **800 万平方米**，与其他发达国家的城市中心区办公楼的总体规模相比，还有明显的距离。可以看出，虹桥地区的楼宇建设仍有上升的空间。

同时，经调查，虹桥地区主要楼宇经租市场总量约为 **1,285,063 平方米**，空置率为 **5.4%**，可出租的面积为 **69,397 平方米**，目前仍有不少企业进驻公寓楼内进行办公，而这些公寓楼不在统计之列。

比较上海其它地区的写字楼供给状况，可以发现目前新楼宇的供应量不足，由于市场需求旺盛，目前甲级写字楼的空置率仍有下降，而这一现象主要出现在



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

浦西，平均空置率从去年同期的 **11.7%** 下降到 **8.9%**，浦东地区则出现微升趋势，这说明目前浦西的甲级写字楼市场需求量大于浦东地区。

目前上海区域内的商务空间主要集中在卢湾、静安、黄埔、长宁、浦东，相比之下，浦西地区发展余地较小，浦东地区发展余地较大，在商务竞争中如何开拓商务发展空间，是下一轮经济发展中创造优势的基础。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

2、地区产业开发规模比较研究与预测

表 5-2 《2000 年其他国家与我国主要经济发达地区的单个商务中心的规模统计比较》



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

评价商务中心规模总量的基本建设指标就是建筑规模与用地规模，目前虹桥开发区核心区的用地面积为 65 公顷，建筑面积约 150 万平方米，从表 5-2 可以

单中心 CBD	用地面积 (km ²)	建筑面积 (万 m ²)	备注
下曼哈顿	2.1	约 1500	高强度开发,金融
纽约中心城区	1.2	约 700	商务办公
新宿	1.6	160	办公
临海部副都心	1.5	350	Teleport Town 及展会
伦敦 IFC+Westend		1400	金融
巴黎德方斯商务区	1.6	250	办公
芝加哥中心	1.8	600	
休斯顿中心	1.5	420	
悉尼金融区	1	250	
新加坡 CBD	1.5	350	
上海陆家嘴中心	1.7	450	实施中
北京建外 CBD	1.5	600	实施中
合肥 CBD(老城区)	1.3	450	规划
南京新街口	1.2	290(不包括住宅)	现状(含在建)
大连新市中心区	2.2	400	规划

看到，这样的规模代表了中等强度的开发，要成为独立的商务中心，用地指标明



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

显偏低。

比较东京城市地区副中心新宿，该地区 160 万平方米的建筑面积拥有 1.6 平方公里的发展用地，虹桥地区的 0.65 平方公里的用地指标显得局促，这也是虹桥地区服务功能难以集聚，商务功能退化的一个重要因素。

与长江三角洲中心城市南京的商务中心区新街口相比（用地面积为 120 公顷，建筑面积约 290 万平方米），虹桥开发区的用地规模与建筑规模都难以担任长江三角洲区域级商务中心的地位，虹桥开发区的功能与空间拓展势在必行，否则，经过三到五年，由于上海外滩、陆家嘴中心商务区的进一步发展，周边中心城市规模的迅速增长，虹桥开发区的涉潜力与优势将进一步削弱，该地区的发展

会错失良机。

功能	比例（%）
商务功能	30%---50%
金融保险	4.2%---7%
普通办公	15.6%---26%
总部办公	7.2%---12%
公共机构	3%---5%
服务功能	30%
零售（包括百货、服装、专卖店等）	14%
综合服务（包括餐饮娱乐、咨询服务、 宾馆等）	16%
公寓与公共设施	20%--40%
公寓	15%--30%
公共设施	5%--10%

表 5-3 《以商务功能为核心的城市中心区功能内容构成比例关系》

按照国际

国内的经验数据（见表 6-3），

一个以商务功能为核心的城市中心区，它的商务办公空间一般占中心区容量（按建筑规模计算）的 30%--50%，其服务业（包括零售服务、综合服务）将占 30% 左右，商务功能与服务功能的比例为 1:1---3:5，其余为公寓与公共设施，该经验



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

数据是一个理想状态下成熟的城市中心区的功能构成,由于引入行业的差异和不同的发展阶段,该经验数据有一个浮动值。

目前,虹桥地区**商务功能与服务功能**的实际可拓展规模约为**0.5**平方公里(已去除公寓与公共设施部分),平均容积率**3.5**计算,远期可开发的建筑面积约为**175**万平方米,按**商务功能与服务功能**的比例为**1:1---3:5**计算,可开发的商务办公建筑面积可能为:**87.5**万平方米—**109**万平方米,与目前的**128.5**万平方米的现状商务办公建筑面积相加,总量可达**216**万平方米—**237.5**万平方米;其**服务功能**的开发量约为**66**万平方米---**87.5**万平方米左右,加上目前约**30**万平方米的现状服务功能,总量约为**96**万平方米—**117.5**万平方米。

如果按照这个开发量,虹桥地区的**商务功能与综合服务功能**将接近长三角其他中心城市单个商务中心的规模,它在长三角地区的优势将进一步加强,同时,其区域商务中心的地位将得到稳固。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

六、 总体发展战略与实施策略

虹桥开发区是拓展之源，该地区的商务活动将仍然有聚集的效应， 关键是如何利用当前尚未失去的优势， 走出新路来。

可以用四句话来概括这个发展途径：“打涉外的牌子，引长三角的金子，集聚区域内的才子，走出具有虹桥特色的路子。” 只有这样，才能稳固其区域级商务中心的地位，谋求更大的发展空间。

1、 发展战略

(1) 战略目标

在规划期末，依托原有虹桥开发区商务中心，把虹桥地区建设成为交通快捷、商务繁荣、生活便利、环境优美、服务时尚、设施先进、健康、舒适的城市中心区，促使虹桥地区成为上海市域范围乃至长江三角洲地区范围内有影响力的涉外商务办公与综合服务区。

(2) 战略重点

-----突出“商”、“展”、“数”的主导地位，加快发展商务功能。

-----大力开发“涉外”、“时尚”主题，做强综合服务功能。

-----强化基础设施建设，改善经济发展环境。

-----积极培育文化产业，保证地区发展的后劲与高品位。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

(3) 战略步骤

-----功能拓展培育阶段（2004---2005 年）

通过天山路商业区改造，加强综合服务功能；积极推进“旧改”工作，做好发展与稳定同步前进。

近期工作重点在于“服务功能”的拓展与创新上，而近期工作重点的落地位置确定在“天山路商业区”，在该区将形成一个具有较高艺术品位的商业综合服务区，同时可以结合社区就业、社区公共服务设施、社区街坊一起运作，使天山路的商住街坊有品味、有人气。建议社区街坊开发“SOHO”小套型办公公寓，吸引追求时尚的年轻人来居住、创业、发展，带动地区活力。

-----功能拓展增长阶段（2006---2010 年）

加强基础设施配套和完善工作；突出“商”、“展”、“数”的主导地位，加快发展商务功能；大力开发“涉外”、“时尚”主题，做强综合服务功能。

中期工作重点将由北向南逐渐推进，通过做强“服务功能”，做精“商务功能”，最终通过娄山关路“发展主轴”使“商务功能”与“服务功能”完美组合。具体工作将落实在“核心功能区”的天山路与仙霞路之间地块，通过环境改造与主题招商，吸引相关优秀的项目进入该区。

-----功能拓展全面提高阶段（2010---2020 年）

通过市场运作与政策引导，使地区经济步入布局合理，结构协调，速度适



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

宜，效益良好，生态环境良性循环的轨道。

后期工作重点将完善该地区的结构与功能布局，借助市场规律，使进入该地区的企业具有较高的文化品位与知名度，在“硬件”建设的基础上，做好“软件”建设，不断提高区域竞争力。

2、实施策略

虹桥地区的实施策略可以用“外联、内拓、深挖、广交、做精、做强”六个词语来表达。

(1) 外联 （见图 6-1）

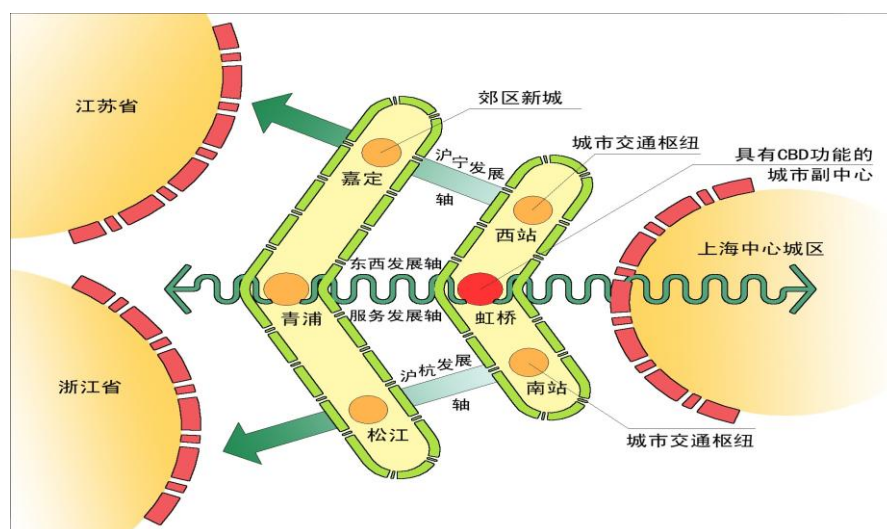


图 6-1 虹桥地区与周边地区区域位置关系示意图

要联合周边地区，改善虹桥地区与周边地区的进出交通，联动上海的城市交通枢纽西站与南站，通过中环线，充分发挥沪杭、沪宁高速从长宁出发的优势。从目前的交通大环境与上海城市发展战略来分析，长宁区虹桥地区必须及时调整



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

方向，利用领事馆、外商、外贸、涉外小区的优势，联合周边区县，深入到长江三角洲腹地，进行招商引资，引进战略发展人才，联合青浦郊区，提升区域竞争能力。

(2) 内拓

拓展虹桥地区第三产业的服务功能，并不断推进信息产业、文化产业的整合力度。在拓展产业的同时，应积极拓展与社区、驻地企业、院校等部门的关系，使地区内形成合力，增加就业岗位，推动经济、社会健康、稳步发展。

(3) 深挖

通过引导长宁区的民间资本与私营企业，挖掘地区对外投资潜力，同时，通过大型的招商引资活动，挖掘地区产业的潜力，以发展综合服务业为契机，提高虹桥地区在服务业上的知名度，扩大其上海商务中心区中的影响。

(4) 广交

通过走出去，引进来，通过不断的宣传、交流，一方面要鼓励地区内的企业到外地去搞开发，为他们创造条件，另一方面要引进长三角的企业总部进驻虹桥，不断加强虹桥地区产业链的经济实力。

同时，要在可能的条件下，结合“沪港经济合作中心区”与世博会的发展机遇，适当引进开发项目，使地区发展与上海城市发展相协调。

(5) 做精



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

根据调研结果，对虹桥地区的优势产业“贸易”，“展览”，“酒店”应继续给予扶持，同时，应克服文化、教育、科研产业的弱势，通过产业链的整合，把它们逐步引入到服务主导产业的地位上来，另外，加强对“信息产业”，“市场与投资咨询服务”行业的扶持，使其为商务中心的发展提供坚实的后盾。坚持以“文化”为核心主题，结合产业链轮状空间结构，发展主导行业，推进后继产业，只有这样，才能使虹桥地区稳固区域级商务中心的地位。

(6) 做强

依托虹桥，联合社区，做强服务职能。要做精商务功能，必须先做强服务职能，投资环境的建设必须先行，虹桥地区是三个街道的鼎足之地，拓展虹桥，势必联合社区，这是一个能否得人心的原则问题，同时，要提高社区引进的服务项目的品位，与总体规划与设计相一致，结合地块开发的主题，争取高起点。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

七、 实施措施与具体建议

1、 实施措施

(1) 空间结构（见图 7-1）

该地区的空间结构可以用一轴三带来概括。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

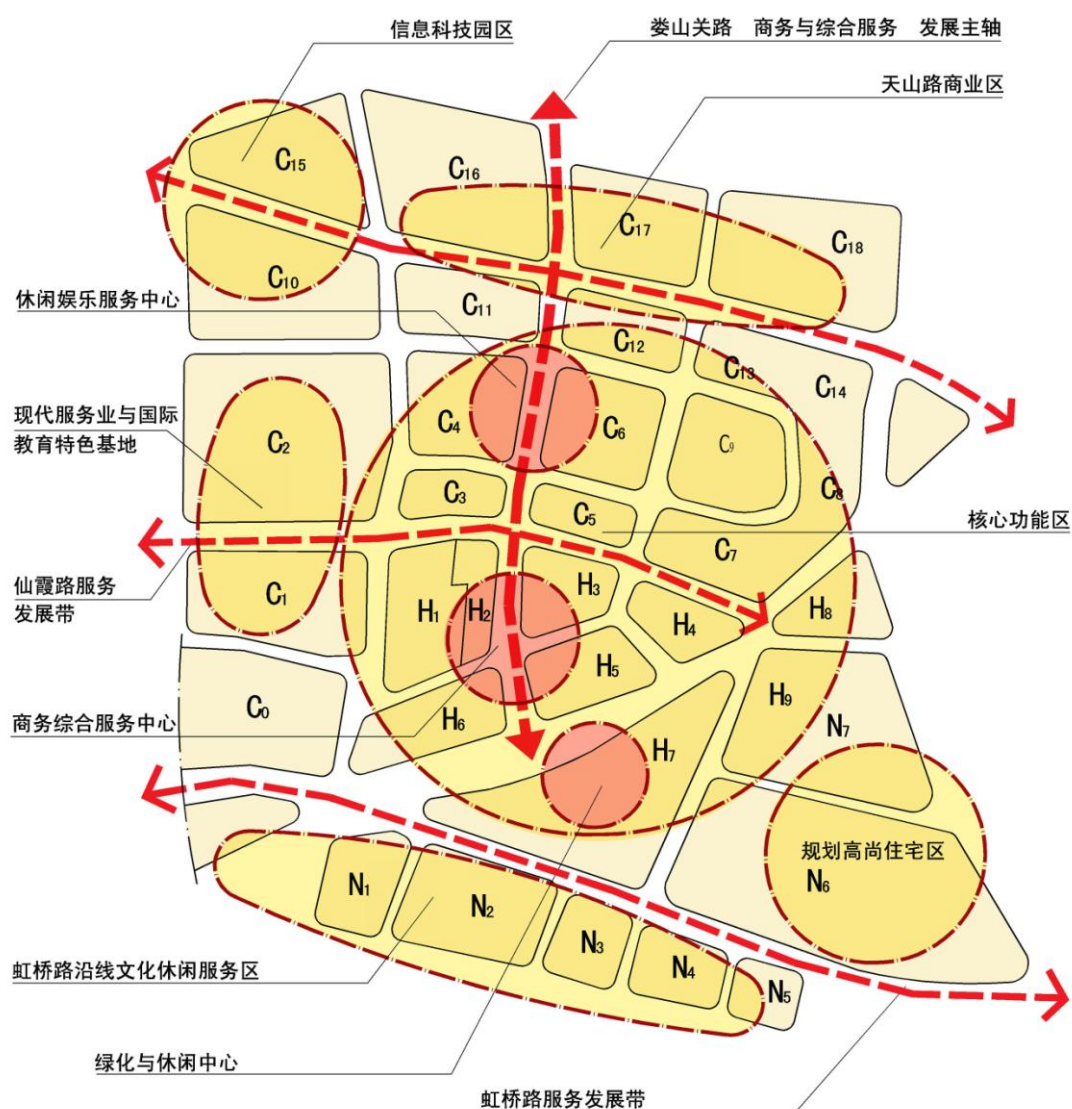


图 7-1 虹桥地区空间结构与功能示意图

-----一轴：以娄山关路为商务与综合服务发展主轴，将引导商务功能南拓，服务功能北进

-----三带：以天山路、仙霞路、虹桥路为服务发展带，引导服务功能的延伸



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

(2) 功能布局

该地区的功能可以分为三个中心，六大片区。

-----**三中心：**在天山路与仙霞路之间形成一个**休闲娱乐服务中心**，在延安西路与古北地区之间形成一个**绿化休闲中心**，在延安西路与仙霞路之间，原虹桥开发区形成一个**商务综合服务中心**。

三个中心相互关联，形成各有特色与重点的服务区，以带动地区内第三产业的进一步繁荣，为商务中心的拓展提供平台，同时，三个中心适度分离，有利于缓解地区车流的拥堵问题，也为附近的居民提供了一处休憩娱乐的公共环境，实现商、社共荣的新局面。

-----**六片：**

1) **核心功能区**，包括原虹桥开发区部分（H1 到 H9），以及向北拓展的 C3、C4、C5、C6、C7、C8、C9、C11、C12、C13、C14 地块，主要为商务办公以及相关的服务设施与场所，包括一部分的高档公寓楼。

2) **天山路商业区**，位于天山路以北，主要包括 C16、C17、C18 地块，通过拆迁，开发商业服务设施与少量公寓。

3) **信息科技园区**，主要包括 C15、C10 地块，扩大原有的信息产业规模，加强对周边地区的辐射能力。

4) **现代服务业与国际教育特色基地**，主要包括 C1、C2 地块，依托原高校的优势，开发现代服务业与国际教育职业培训，为长江三角洲地区培训人才。

5) **规划高尚住宅区**，主要包括 N6、N7 地块，逐步完善该地区的住宅建设，



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

与周边的高尚住宅区为虹桥发展提供高档消费群体。

6) 虹桥路沿线文化休闲服务区，主要包括 N1、N2、N3、N4、N5 地块，依托新闻媒体，开发文化产业与高档休闲服务，为地区发展提供后劲。

(3) 业态主题

“文化”是永恒的，功能拓展区的**第一主题是“文化”**，这与“虹桥商贸文化产业链”的产业发展趋势相一致。在“文化”主题下，“时尚”与“经典”并存，“时尚”主要用于概括“服务功能”的内容，“经典”主要用于注释“商务功能”的内容，两者并重，以此为基础做强涉外功能的文章，既能反映地区产业发展的可持续能力，又能保持经久不衰的健康活力。

----- “商务功能”的主题

“商务功能”在规模预测的基础上，进行主题招商，以**“总部经济”为主题**，带动沿娄山关路“发展主轴”相关地块的开发，可以结合科技型企业、中介咨询企业等高附加值企业，以及**“外商投资服务型工业贸易增长期”**等契机，将国外跨国采购集团，长三角地区服务型工业生产基地企业集团，以及从事房地产、IT 等企业集团公司总部转移到虹桥功能拓展区，同时利用虹桥现有的会展优势，进一步强化优化展览展示功能。

同时，引导一些有开发实力的企业进军**“中西部地区”与“东北地区”**，抓住我国建设重点转移的战略发展期，发挥上海的品牌优势、人才优势、金融优势。这是一个战略契机，谁先抓住这个机会，谁将最早获益。

----- “服务功能”的主题



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

针对目前上海市区尚无集中的**国际风情主题**服务中心，建议在虹桥地区打响这个品牌，使产业链产生亮点。

核心区的**商务综合服务中心**，可以借助日本、韩国、印度、新加坡领事馆在该地区，以及日、韩企业多的特点，修建一处“**亚太文化休闲广场**”，把休闲服务业带入商务区，专门经营、销售亚太地区的食品、饮料、特色文化产品和工艺品等，并推广亚太地区的旅游产品。

北部的**休闲娱乐服务中心**可以借助丹麦、荷兰、瑞士、罗马尼亚、古巴领事馆在虹桥地区，比利时、南斯拉夫领事馆在长宁区的优势，以“**欧陆风情**”与“**拉丁风情**”为主题，在天山路南北西侧分别开发一些**欧式庭院**，将休闲活动、小型餐饮业引入庭院内，沿路开发服装、餐饮等专门店，尤其可以将有**欧陆特色**的法国、意大利的**服装文化、饮食文化、艺术品、家具、皮革等**引入到该地区，并将**拉丁歌舞表演、歌剧、音乐剧等文化活动**引入到该地区，以此提升旅游业在北部地区的内涵与发展。

南部的**绿化休闲中心**可以“**绿**”为主题，结合欧式的建筑风格，形成一个欧式风格的绿化空间，以吸引更多的时尚人士集聚此地休闲观光。

通过**一轴三带**，将这几个主题文化中心串联起来，用建筑、广场、绿化、步行系统整合空间形态。

2、 具体建议



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

(1) 合理利用地下空间

由于高层建筑的大量开发，一些沿路建筑物的地下空间应适当规划，形成上有主题空间，下有服务设施的格局，使休闲活动和相关服务紧密结合，为第三产业集聚的立体化建立条件。

通过与地铁、换乘系统的结合，把交通服务与主题特色服务相结合，争创上海地铁交通的新节点。

(2) 加强动静交通的布局与引导

动态交通重在引导，尤其使核心地区与延安西路的几个出入口，在高峰时段的拥堵状况严重，应避免大量过境机动车流穿越南北向的区内道路，另外，应为从西部外来的车辆建设一条比较便捷的通道，目前该地区的机动车辆是“出去容易，进来难”，区域交通的瓶颈会制约商务活动的效率，应在交通规划中予以引导。

静态交通则重在布局，解决社会停车是这个地区的难题，在适当的步行距离（100~300 米）内布置集中式停车库、停车场都可以缓解当前的停车问题。

总之，在区内应处理好“对外交通系统、内部交通系统、交通换乘系统、机动车停车系统、自行车停车系统、步行系统”六大交通体系问题，确保核心地区成为一个“人、车各行其道，交通流畅，停车方便”的商务区。



虹桥涉外贸易中心发展战略规划研究与实施对策

调研报告

(3) 加强对核心区的环境整治

目前核心区的内部**环境设施与沿街景观**已经“老化”，有待改观，这些调整可以结合“亚太文化休闲广场”的建设一同进行。在环境整治中，应注意保持商务中心的**高品味**，使绿化、亮化、广告、标牌都体现亚太文化的精髓，在有可能的条件下，应对某些陈旧的外墙进行翻新或改造，以树立地区形象。

(4) 促使空间形态与业态同构发展

由于该地区存在着“旧改”问题，因此，对于功能拓展部分，空间形态与业态要尽可能同构发展，切实把握空间发展的主题，才能比较容易引导、控制相关行业的进入，依靠市场规律，逐步将休闲、服务设施**功能作强，服务做精**，并形成一些相关行业集聚，确保进来的都是口碑良好的品牌，宁缺勿滥，使服务中心的品牌与主题相和谐，与区域级商务中心的地位相称。

总之，虹桥地区的功能拓展是一个系统工程，必须以产业发展为向导，以“国际商贸文化链”的轮状空间结构为关联，以文化为推动力，由政府决策，联合企业、社区与高校，进行主题招商，循序渐进，才能形成特色，打造一个**新虹桥**。