

是宝山选择了万达，还是万达选择了宝山？

宝山万达广场，一座商业中心的诞生

作为国际化大都市的上海，随着人口的不增长，市区人口逐渐向周边地区扩散，解决市区和周边区域之间的公共交通问题，最佳的模式莫过于轨道交通。近几年，上海相继开通数十条轨道交通线路，轨交沿线商业产业也随之升级。“十二五”规划以来，全国城市化进程不断加快，对城市大型商业中心的需求也逐步增大。宝山区作为“十二五”期间商业打造的重点区域，将凭借区域的交通优势缔造北上海商业中心。

宝山万达广场是万达集团目前在上海的第四个项目，位于宝山东部共康高境板块交界处，与南北高架、地铁1号线相邻，地处宝山成熟居住区，是进入北上海的门户。宝山万达广场的成功进驻，填补了区域内商业的空缺，也打破了1号线北上海段缺乏商业中心的现状。

如今，在很多人看来，宝山凭借1号线、3号线、7号线三条轨道交通的优势，正走上商业崛起的新轨迹。此次，万达广场成功进驻宝山，也是其推动城市发展的必然举措，而宝山区也正需要大型城市综合体来重新布局区域商业，这是城市与商业的相互选择。

据调查显示，地铁物业前期的客源多为中高收入的新上海人和部分改善居住条件的本土客群，大量具有消费购买力人群的进驻，加快了区域生活配套的完善及商业产业的升级。

事实上，地铁对商业的影响，直接改变了城市商业的分布格局。在上海，传统的城市商业中心仅仅局限于城市中心的某一块区域，随着城市轨道交通的不断完善，传统的商业中心已逐渐发展成为：与城市商业副中心“相互促进”、“共同繁荣”的城市格局。目前，由于轨道交通的不断延伸和完善，涌现出众多区域商业中心，如中山公园、五角场、徐家汇等，在改变城市商业格局的同时，不断推动着城市走向繁华。

据上海市政府规划，2011年上海地铁运营线路总长度已经达到425公里，客流约占全市公共交通出行总量的35%。预计到2020年，轨道交通线路将达到22条，总长度达到877公里，日客流量将突破1000万人次。整个轨交网络建成后，预计将承担上海市公共客运量的52%。届时，上海市商业格局也将出现“百花齐放”的状况。

可惜了 轨交1号线北段

众所周知，上海轨道交通1号线是上海市最早建设的轨道交通，一线贯穿南北，成为上海城市的中轴线，使上海交通实现了立体化。同时，轨道交通1号线的建设，直接推动了轨道沿线土地价值的上升以及城市人口的不断集中，促进轨道沿线商业中心的形成。

比如近两年崛起的上海市西南部的莘庄，曾经是被人遗忘的偏远郊区。然而在地铁1号线的带动下，现在



五角场万达广场实景图

的莘庄已成为上海西南角的商业和居住中心。围绕莘庄地铁站已形成“镇中心商业区——社区商业体系——现代商贸走廊”的三级商业发展网络。当然，轨道交通的作用不只是激发区域商业中心的形成，也对传统的商业中心起着潜移默化的影响。比如人民广场站的日换乘客流量为40万人次，最高超过60万人次，巨大的换乘枢纽人流，直接促成人民广场地下商城的崛起，成为集旅游、购物、观光、休闲于一体的区域。

而对于城市副中心，地铁对区位价值的提升作用表现得更为明显。如徐家汇，地铁1号线开通前地位仅相当于曹家渡等区级中心，而在地铁1号线开通后，它们之间的差距逐步拉开，徐家汇地区的活力日益增强。仅仅3年间，从8亿元的商业收入增长到55亿元，充分反映了轨道交通对城市商业中心崛起的巨大作用。

纵观轨道交通1号线沿线，贯穿上海市诸多商业中心：南段莘庄、徐家汇，中段淮海中路、人民广场等，在其

形成的过程中，可以强有力地感受到轨道交通的号召力。轨道交通1号线的北段，纵贯宝山区核心腹地，拥有诸多成熟社区，却仍未形成提升区域价值的商业中心，使轨道交通1号线北段的区域潜在价值无法得以实现。

相关人士表示，在“十二五”期间，宝山区将围绕轨道交通1号线，大力促进区域商业中心的形成，从而弥补北上海商业中心的空白，使轨道交通1号线北段发挥其提升区域价值的巨大作用。

万达广场：为北上海繁华而来

作为中国商业地产的龙头企业，23年来，万达集团在全国50多个城市投资项目，倾力打造70余座万达广场。所到之处，无不繁华。万达广场也因此成为“城市中心”的代名词和“繁华商圈”的象征。作为中国商业地产领军企业，万达集团将不断在全国各大城市缔造城市中心，并散发着巨大的社会价值、商业价值和组合价值。

据了解，万达集团凭借专业的商业规划研究院、全国性的商业地产开发建设团队和专业商业管理公司，不断在全国各大城市中塑造商业地标。正是这样一个强有力的商业地产传奇的缔造者，联合国际国内一线品牌商家成为紧密合作伙伴，吸引众多

高品质置业者入住万达广场，推动所在区域的繁华。

万达广场的巨大影响力，已经在许多城市得到印证，而很多地方政府在招商中，正是看到万达广场在旧城改造和新区建设中的板块带动能力，首选万达。在上海，万达已成功开业三个万达广场，无不成为区域繁华地标。如今，万达广场进驻宝山，既是北上海的需要，又是万达广场促进城市商业繁华的又一平台。

如今，万达集团以独特的“订单商业地产”和城市综合体的全新模式，倾力打造宝山万达广场，使休闲、商务、餐饮、零售、文化、娱乐等多种城市功能融为一体，不仅为区域庞大的消费客流提供一站式消费基地，更直接



北京CBD万达广场实景图

形成北上海的商业中心。

宝山万达广场的出现，弥补了北上海缺乏大型城市综合体的空白，依靠众多主力店组合在一起的大商业和功能集聚的城市综

合体模式，必将引领北上海成为继五角场商圈、中山公园商圈等之后的又一商圈，成为上海又一个新的商业、商务及文化休闲中心。

》观点

没有商业中心，谁该为之埋单？

——城市的发展课题 城市与商业的辩证关系

万达广场，城市中心的缔造者，23年来不断在各个城市中塑造商业中心，其大手笔、大体量的布局，很大程度上促进了区域城市化进程。纵观全国各大城市，缺乏商业中心者比比皆是，如果城市在发展过程中没有意识到商业中心的巨大作用，将是城市化进程上的一大败笔。

随着全国进入“十二五”规划，城市化进程不断加快，商业中心的能级也应随之跟上经济发展的步伐，从而跟上时代的脚步。然而，很多城市、区域在发展中都忽略了商业中心的重要性，城市基础设施跟不上、交通不发达、商业配套方面严重不足，影响的不仅是城市的形象，更是人们生活水平的提高。

没有商业中心，埋单的必然是人民群众，必然是城市发展的速度。而万达广场正是以城市中心缔造者的身份，不断在各个城市打造商业地标，推动城市化进程。

我们从徐家汇的崛起、从五角场的繁华中都能看到，商业中心对于推动城市发展的巨大作用。或许从前期的规划到项目的引入、从商业广场的建成到区域商业的崛起都需要很长的一段时间，但对于城市的发展、对于人们生活水平的提高，都将是件丰功伟绩。

如今，我们再看万达广场进驻宝山，不是说哪一方选择了哪一方，而是因为宝山需要商业中心，所以才有万达广场来推动区域商业的发展；正是因为万达广场不断缔造城市中心繁华，宝山才大力引进万达广场，从而共同促进区域的发展、人民生活水平的提高。

如此看来，作为北上海首座大型城市综合体，宝山万达广场是推动宝山实现现代化滨江新区的重要力量。并在宝山区“十二五”期间实现跨越式发展发挥重要作用。

宝山万达广场，就是北上海商业中心

谈到宝山万达广场，很多人都投以期待的目光，无论从业态、体量、地理位置等方面看，宝山万达广场的地位都无法取代，其必将崛起为北上海商业中心。

宝山万达广场坐落于北上海核心，是市中心进入北上海的门户。项目距离轨道交通1号线共康路站约800米，相邻南北高架、1号线北中环，立体交通网络通达城市各区，为万达广场提供

强有力的消费支撑。同时，项目周边产业园区环绕，成熟居住区聚集，数百万的消费需求，更加奠定了万达广场成为北上海商业中心的基础。

从另一方面来看，宝山万达广场拥有30万平方米庞大体量，集商业广场、产权旺铺、高档写字楼等业态于一体，对于整个区域来说，几乎无一商业项目与之媲美。尤其是宝山万达广场领先的

建筑规划与超前的城市综合体模式，将社区商业概念升级到城市综合体的立体模式，成为区域地标，全面提升北上海商业能级。

同时，宝山万达广场目前已成功引入沃尔玛、万千百货、万达影院、大歌星、国美电器等多家主力店，吸引一大批品牌商家相继签约，形成“一站式”消费基地，全方位满足人们衣、食、住、行等方面的生活需求，并以多元业

态实现人流共享、资本共享、财富共享，带来前所未有的投资机遇。

据介绍，宝山万达广场是宝山区“十二五”规划中重点打造的商业项目，依据第三代城市综合体标准打造，业态齐全、类型丰富，堪称五角场万达广场升级版。可以预见，在不久的将来，随着项目的落成和周边商业配套的成熟，宝山万达广场必然崛起为北上海繁华商业地标。

+VIPLINE+021+6173 8888

营销中心：共和新路4727号新中大厦共和新路一二八纪念路口 开发商：@万达集团上海宝山万达广场投资有限公司
本广告仅供参考，具体内容请以合同为准。预售批号：房地证字[2011]第040555号。 整合推广：smartman 真人