

外滩金融街格局基本形成

上海外滩房屋置换有限公司总经理 邹金宝

1994年2月，当时任上海市长的黄菊同志在市十届二次人代会上宣布，近期内采用房产置换形式，腾出机关、企事业单位的办公用房，加快金融机构向外滩地区集中，并首先形成外滩金融一条街。同年11月，上海外滩房屋置换有限公司正式成立，受市国资办全权委托，具体承担外滩房屋置换的经营业务工作。1996年2月4日，徐匡迪市长两次明确指示“今年内外滩沿街一线的大楼要基本完成置换”。

随着中山东一路12号大楼（原市府大厦）置换成功，外滩金融街的蓝图上画龙点睛之笔两年多来，置换公司认真贯彻执行仁海市委、上海市政府的决策，在仁海市计委的领导下，在市国资办、房地局、规划局、文管委、黄浦区人民政府、电力局、供电局、电话局等有关部门和单位的支持、协助下，至今已段换了外滩地区中山东一路1、4、5、6、12、16、17、24、26、29号以及汉口路110号、四川中路220号等十几幢大楼现中国工商银行上海市分行、农业银行上海市分行、光大银行上海市分行、招商银行上海市分行、浦东发展银行、华夏银行上海市分行、中国太平洋保险公司、爱建信托投资公司以及美国友邦保险公司上海分公司、新加坡佳通公司、香港侨福企业国际有限公司、上海国际航运中心、浦东航空港等十多家中外资金融、保险机构和大型跨国公司已入驻这些大楼。除此之外，外滩沿线的其余大楼也都已有明确的置换对象，近期内将陆续签订置换合同。外滩金融街的格局已基本形成。

外滩房屋置换是一项全新的工作。就以大楼资料工作而言，就十分繁重、复杂外滩大楼历史较久，又大都是优秀保护建筑，但资料散失比较严重，作为置换的基础，就必须认真负责做好收集、完善工作。其次，要请上海市房屋质量检测中已、认可的甲级资质的检测单位对大楼进行质量检测，以对客户负责，并作为评估的依据。第三，为防山国有资产流失，每幢大楼在置换前均请国内外有名的资产评估机构，如大华会计师事务所、东华资产评估事务所及梁振英测量师行、仲量行、卓德测计师行等进行资产评估。在此基础与中外客商进行广泛的接触和逐渐深入的商务洽谈，最终实现置换。

外滩房屋，置换工作又是一项富于挑战性和探索比的工作。在市政府主管部门的直接领导和协调下在有关各方而的支持、配合下，经过努力，1996年基本完成了外滩金融街大楼的段换目标。19幢大楼中，外资金融机构魂幢，外资企业集团2幢，中资金融机构9幢，其他竞标中大楼4幢，具体置换情况见附表。

当然，外滩金融街形成之后，并不意味着外滩房屋置换的终结，而是一个新阶段的开始。山于外滩地区历史上曾经有过的辉煌，以及今天这一区域在上海中央商务区建设中所处的重要地位，因此尽管外滩沿线大楼已基本置换完毕，但不少中外资金融机构及跨国公司已把目光投向外滩内侧的大楼，提出置换要求，并已与我们在进行置换洽谈。他们都希望能在下一轮的房屋置换竞争中成为捷足先登的赢家。听以置换公司1997年的置换重点将首先是四川路、江西路的大楼，以形成规模效应。

我们也很高兴的看到，上海市委、市政府关于外滩房屋置换的举措已受到海内外的普遍关注，并且在中外金融界、企业界激起了强烈反响，它的意义也正为人们所听认识和理解。

1. 调整恢复这些大楼原来的金融、经济、贸易功能，形成外滩金融街，对于重振“远东华尔街”的雄风推动和振兴上海经济的发展，以及对于促进未来上海经济、金融、贸易中心的建设，无疑将产生重大而深远的影响；

2. 中外资金融、保险机构和跨国公司入驻外滩沿线大楼，显示了雄厚实力，促进了自身的事业发展。

3. 使外滩优越等地理位置、高尚的地段价值以及外滩金融大楼作为实力雄厚和信誉牢靠象征的无形资产价值充分得到了实现；

4. 使外滩优秀近代建筑的历史、艺术和科学价值被进一步认识，通过新业主对着新大楼的修缮，挽救和保护一大批外滩优秀近代建筑；

5. 使外滩房屋这部分国有资产在置换中得到了增值和壮大；

6. 通过对大楼内援企业单位的补偿，增加了这些企业的总资产值，降低了资产负债率；

7. 原大楼内的机关、企事业单位的办公设施、办公条件和工作环境大为，树立了良好的企业形象；

8. 国有资产增值部分有力支持了实重大工程项目和外滩中央商务区的建设。对于当前新形势下的社会主义经济建设事业，外滩房屋置换无疑也具有积极的现实意义。

附：上海外滩金融街十九幢大楼一览

序号	地 址	大楼名称	置换后单位
1	中山东二路 9 号	原法邮大楼	金融机构(竞标中)
2	中山东一路 1 号	原亚细亚大楼	中国太平洋保险公司
3	中山东一路 3 号	原英商总汇	上海国际金融家俱乐部
4	中山东一路 4 号	原有利银行大楼	新加坡佳通公司
5	中山东一路 5 号	原日清大楼	华夏银行市分行
6	中山东一路 6 号	原大英银行大楼	香港侨福企业国际有限公司
7	中山东一路 7 号	原中国通商银行大楼	泰国盘谷银行
8	中山东一路 12 号	原汇丰银行大楼	上海浦东发展银行
9	中山东一路 15 号	原华俄道胜银行大楼	中国外汇交易中心
10	中山东一路 16 号	原台湾银行大楼	招商银行市分行
11	中山东一路 17 号	原字林西报大楼	美国友邦保险公司上海分公司
12	中山东一路 18 号	原麦加利银行	金融机构(竞标中)
13	中山东一路 19 号	原汇中饭店	美国花旗银行
14	中山东一路 20 号	原沙逊大楼	荷兰银行
15	中山东一路 23 号	原中国银行大楼	中国银行市分行
16	中山东一路 24 号	原正金银行大楼	工商银行市分行
17	中山东一路 26 号	原扬子大楼	农业银行市分行
18	中山东一路 27 号	原怡和洋行大楼	经贸大楼
19	中山东一路 29 号	原东方汇理银行	光大银行市分行