



上海南站区域价值再添新引擎

“上海中心城区将建成比静安公园和桂林公园总面积还大,约7万平方米的CBD的公共绿地”,沪上大型的CBD公园——徐汇中城大型公共绿地,预计明年春天将与市民见面。据了解,该绿地附近为大型居住区,利好将辐射徐汇区田林、康健、漕河泾3个街道近20万人口。受此影响,板块内的房价已有所波动。



徐汇再填新引擎 建沪上大型 CBD 公园

徐汇中城大型公共绿地(以下简称中城绿地),位于上海南站附近,东西南北分别为宾南路、南宁路、柳州路、沪闵路,总面积约7万平方米。该项目整体由曾参与建设金茂大厦、迪拜塔等著名地标的美国著名汤姆里德公司规划设计,绿地建成后,将有一条长达一公里的北美枫香大道,四个有着各种珍稀植物的小型植物园甚至还有水杉湿地、开放式水幕电影等。在设计中,也无不体现运动、科技与休闲娱乐的结合,有慢跑道、自行车道、艺术中心、艺术广场、水幕电影、互动式喷泉广场、儿童公园、恐龙展馆、科技玻璃盒子等,后期还将建成户外剧场。

与其它 CBD 中央公园不同的是,中城绿地与同步建设的商务楼宇群处于完整的街坊之中,不受市政道路所阻隔,中城绿地 CBD 的商务楼则完全包围在绿地之间。未来中城绿地与上海南站间将有一条地下通道直接通达,同时上海南站的3号线、1号线也可以与中城绿地下方的轨交15号线实现零换乘。

由于中城绿地相邻上海南站,依托金山或长三角的城际列车,这里也或将成为新的城市旅游地。据悉,该 CBD 内将设有大型商业设施,引进国际一线品牌入驻。

田林、康健、漕河泾板块 20万人受益

随着我国社会逐渐老龄化,以及人们对生活品质的提高,拥有一片“公园”越来越成为人们考量居住舒适度的重要标准。而国外机构研究数字表明,一个开放式的市级规划公园将对半径3公里的生活区域产生长远的影响。据了解,中城绿地附近拥有众多大型居住区域,利好将辐射徐汇区田林康健、漕河泾等街道

近20万人口。

据上海链家宾阳分行经纪人介绍,康健田林板块位于徐汇区的中部,于闵行区交界,其中田林靠近闵行这块为漕河泾开发区,办公氛围浓厚,而柳州路、钦州路一带则是典型的大规模老商品房居住区,主要以田林新村为代表,生活配套很完善,主要商业中心在田林路上桂林路和柳州路这段,周围大卖场、餐饮店、学校、银行等一应俱全。

康健的住宅则集中在钦州南路以南区域,楼盘整体较田林新一点,商业氛围集中于浦北路与桂林东西街。在这个区域还有两所市级医院,第六人民医院和第八人民医院,交通方面有地铁9号线桂林路站,以及受到轨交1号线漕宝路站的辐射。整体板块的教育、交通和医疗配套都比较好。

从100%真房源链家网最新数据显示,田林板块9月均价为3.6万元/平方米,环比上月上涨0.32%,同比去年上涨4.79%,目前总计444套二手房源;康健板块9月均价为3.9万元/平方米,环比上月上涨0.94%,同比去年上涨5.71%,共计609套房源;漕河泾板块目前均价相对较低3.2万/平方米,环比上月上涨0.42%,同比去年上涨4.57%。三个板块

涨幅都较为平均。

学区、漕河泾产业、大型高端配套 将有机结合

值得注意的是,该板块依托上海师大第三附属实验学校(简称师三附小)一直是比较看好的学区资源。随着徐汇区的入学条件日益趋近,师三附小目前对户口年限无要求,这也成为大部分买房者争相选择的原因。另一方面,板块内最近出现的高端项目——公园道壹号,均价已经接近7万元/平米。据上海链家门店介绍,公园道壹号开盘以来,市场接受度很高,他们一方面看中小区的高端居住感以及学区资源,另一方面即认可沪上超大 CBD 公园,将带来的巨大引擎作用。家住田林板块的李女士因 CBD 公园在建项目兴奋不已,她介绍道:“上海南站附近生活配套相对齐全,但总体比较分散,缺少大型综合体,徐汇超大 CBD 公园的建成,一定会对板块的发展有提升作用。”如今这种认识,早已成为上海南站板块居民的普遍意识。据上海南站附近多家上海链家门店反映,近期已经有业主提出借售以及调高报价的要求,上调幅度达到20%。

专家点评:

上海南站 将成为徐家汇后花园

上海链家研究总监陆麒麟认为:上海南站将建最大 CBD 公园,可以从两个方面看其未来。一是 CBD 的带动作用,以与上海南站同样作为交通枢纽的不夜城板块与大虹桥为例,近几年,两大板块的综合改造能力较强,区域内的高品质办公写字楼比较集中,这对板块的提升作用很大。因为高品质的办公楼将带来相对优质买房客户,也将加大区域内的购房需求,有利于区域内高品质楼盘的开发。另一方面,作为大面积的公园绿地,从世纪公园、中山公园对板块建设的拉动作用中可见一斑。上海世纪公园于2000年4月18日正式对外开放,作为陆家嘴的后花园它承接了部分外流的办公需求,提升了整个区域商业配套品质。随着上海的土地日渐稀缺,尤其是中心城区,拥有大面积的集中绿地,越来越成为居民考量居住环境的重要选择。上海南站势必将作为徐家汇的后花园,承接商业需求,从以往经验看,随着商圈的升级,高端住宅产品也会相应推出,如上海南站的公园道壹号。同样,集中绿地的出现也将大大提升上海南站的居住品质。

