



生活、商业、轨交、环境……一个都不少 刚需板块“叫板”中心城区

地产评论员 冯燕

南翔板块

南翔板块居住氛围良好,紧邻中央公园及多个景区,可谓生态居住板块;而区域内集中了大量品牌房企如金地、华润、朗诗、绿地等,板块未来人口导入后将更具人气;南翔板块规划完善,居住区与环境完美结合,配套环绕,交通便捷。

板块交通优势突出,沪嘉高速连接中环,嘉闵高架连接虹桥枢纽,轨道交通 11 号线贯穿连接市中心区域。2 条高速公路、1 条轨道交通、数条公共交通连接南翔与市中心的联系,同时也与嘉定老城区保持紧密的联系。从交通上来看,都能有效、快捷地到达目的地。

板块内配套齐全,包括有南翔老镇、南翔医院、家乐福、19 大街、金域广场、农工商超市等商业、生活、医疗等配套,为板块价值加分。目前仍有大量资源进入南翔板块,未来的配套将更完善,更全面。

观点

整体市场向上

21 世纪不动产上海区域分析师
罗寅申

数据显示,南翔整体成交在 2、3 季度较为明显,而 4 季度 10、11 月两月的成交也达到较理想的水平,在 4.2 万平方米以上。南翔板块整体市场呈向上态势发展。

从成交排名前五的住宅项目开发商来看,均为著名开发房企,绿地、新城、华润、朗诗、上隽等,这些房企所开发的项目多为大型居住社区,待将来人口导入及配套进一步完善后,板块将成为大型城市副中心居住板块。

热销楼盘

中建溪岸澜庭 | 绿地清漪园

外高桥板块

外高桥新市镇紧邻外高桥保税区和金桥出口加工区,拥有得天独厚的区位优势。高素质的消费人群是板块区别于其他板块的最大优势之一,因此区域内大部分项目都以区域内客群为主要消费对象。在交通方面,外高桥坐拥中环黄金点,隔黄浦江与五角场相望,相对内环和外环都保持了最适宜的距离,从翔殷路隧道 15 分钟可到达五角场;经浦东大道、杨高路、张杨路 20 分钟到达陆家嘴中心地带,地理区位得天独厚。

在环境方面,外高桥板块生态新城的定位以及优越的地理区位,该板块一直以来被业内寄予厚望,有望成为浦东继碧云板块之后的又一高端聚居区。

配套方面主要依托高桥镇的商业及生活配套,很多区域客群还经常会驾车至五角场等商业中心消费。

观点

打中端市场赢得先机

锦和投资集团品牌总监
沙立松

自外高桥板块进入大开发以来,板块的建设吸引了外界太多的目光,金地、仁恒、绿地、新城、外高桥等开发企业相继进驻,共同开发外高桥新市镇。就这几年的发展来看,板块高端化之路走得颇为坎坷,但仁恒、新城等企业产品打中端市场赢得市场先机。目前看来,板块在售项目主要为新城集团的碧翠园、仁恒的森兰雅苑等项目,今年至今(12 月 17 日)累计成交 17.5 万平方米,成交均价 30544 元/平方米。

热销楼盘

新城碧翠 | 仁恒森兰雅苑

罗店板块

由于人工美兰湖的得名,人们通常习惯将这个位于宝山北部区域的罗店北欧新镇称之为“美兰湖”。该板块东起沪太路,西至潘泾路,南临杨南路,北靠月罗公路,占地约 6.8 平方公里,距离人民广场等市中心区域约 30 公里,被誉为“北上海最美丽的地方”。

从环境方面看,美兰湖板块除了自身所具备的天然的生态环境之外,板块内的人驻产品以低密度的别墅为主,让人犹如生活在真正的公园之中,是非常宜居的地方。

从交通方面看,目前板块内居民的出行主要依靠轨道交通 7 号线,距离静安寺、人民广场等市中心区域仅 45-60 分钟。从商业配套方面看,区域内已经有世纪联华、中福会幼儿园、奥特莱斯、以及美兰湖高尔夫球场等。

观点

设施分布合理

汉宇地产研究部分析师
朱春峰

从规划方面看,罗店板块是一个新建成的新镇,整个新镇的设计风格采用了瑞典的“西格图纳”,各种设施分布非常合理且散发着浓厚的北欧风情。

从居住产品看,板块内汇集了美兰湖中华园、远洋 7 号、万科琥珀郡园、朗诗绿岛等知名高品质楼盘。但目前板块的配套不够完善,还有提升空间。而在交通方面,主要依赖轨交 7 号线,公交线路也需加强辅助。

热销楼盘

美兰湖中华园 | 远洋七号

浦江板块

上海将用三到五年时间,把“前滩”打造成新的世界级中央商务区——“新陆家嘴”。但前滩规划中的住宅比例相对较少,因此与前滩相距不远、住宅体量较大的浦江板块迎来了楼市发展的良机。

在前滩强大的外溢与外扩中,浦江镇等板块作为距离前滩最近的区域,成为前滩发展辐射的第一圈层,成为首先获益的板块。

上海世博会配套工程浦江世博家园的最后一个项目,也是世博家园最大的综合配套设施工程——浦江城市生活广场项目正式开工建设。该项目由上海世博土地控股公司投资开发,正是位于浦江镇。

分析人士表示,商服配套一直是浦江镇的发展软肋,大型城市综合体浦江城市广场的建设将成为区域楼市的一大利好。

观点

发展空间极大

德佑地产研究主任
陆麒麟

对于浦江镇的楼市而言,最吸引购房者的应该是浦江镇优越的交通位置。从人民广场通过 8 号线到浦江镇仅半小时,如果从卢浦大桥到浦江镇可能还要快。而外环线,闵浦大桥,申嘉湖高速等,都为其带来了交通的极大便利。

不过,目前区域内欠缺比较完善的生活配套设施。但对于区域未来发展而言,浦江镇还是有极大的空间,而区域内商业办公项目也开始出现明显的增加。

热销楼盘

浦江华侨城 | 一品漫城

远洋 7 号:美兰湖第一宜居居所



作为美兰湖板块内唯一的经典法式小高层住宅,远洋 7 号一经推出便受到市场的热烈追捧,此后也一直是购房者关注的焦点。究其原因,住宅与交通、与生活、与商业的良好互动,让远洋 7 号成为板块内的第一宜居居所。

远洋 7 号总建筑面积约 12 万平方米,由精品公寓、雅致 SOHO、风情步行街、缤纷商业中心组成。作为美兰湖区域内的在售项目,主力户型为 96-120 平方米,户型灵动,符合不同层次客户的需求。为了业主能够享受更舒适居住,以及更好的采光和通风透气,远洋 7 号采用了小户型少见的大面宽设置,以 100 平方米左右的小户型为例,面宽也达到 4.2 米,为业主体验不惜成本。

纵观美兰湖板块,远洋 7 号是距离轨交、超市最近的住宅社区之一,社区内拥有篮球场、网球场等专属运动公园。

向上 1 区:开创浦江先锋创业生活区



浦江华侨城全新作品——向上 1 区是融合了精装复式 SOHO、生态办公、特色商业为一体的先锋创业生活区。产品价格适宜、配套醇熟、生活便捷性极高,成为 2012 年下半年令全城年轻人极为期待的楼市新星。

位居南上海核心区域的浦江华侨城再度获得楼市买家的关注,将于 12 月 22 日推出其全新作品——向上 1 区,适宜当下的青年置业人群购买。

据悉,浦江华侨城——向上 1 区推出面积约 35—60 平方米精致户型,首付最低 30 万元起,便可享受近 56-90 平方米精装复式住宅,在层高约 4.5 米的高度下,分隔成楼上楼下的复式户型,业主使用面积额外可增加 21-31 平方米。

同时,项目亦有着醇熟的生活配套设施,以保证年轻人快捷、时尚的生活需求。在浦江华侨城,“出门就是地铁,楼下就是商业”的生活愿景轻松便可实现。