

南桥新城 轨道交通的巨变

创造了楼市潜在价值的红利效应



易居中国大上海事业总部
执行总经理 孙华良

近几年来,“轨交房”红利效应屡见不鲜。7号线、9号线、以及11号线,这些轨交的延伸覆盖,使罗店、顾村、九亭、松江新城、嘉定新城居住版块迅速崛起。同时,也让居住在城郊,工作在市区成为了可能,并能让置业者充分享受到区域发展的红利效应。

2010年开通,上海轨道交通7号线北延伸段开通至顾村公园站、罗南新村站,美兰湖站,轨道交通的引入加大了对大路网拓宽工程的完工,使宝山的出行达到了质的飞跃,也更进一步提升了宝山罗店板块的居住价值。它不但缩小了宝山与市房地产价格和品质上的差异,也大大增强了区域人口的实力力度。不仅如此,轨道交通也为宝山区顾村公园和美兰湖旅游度假胜地带来了充足的公园和稳定消费客流。而品牌开发商的簇拥开发,使宝山成为上海的大型居住社区,就连二手房的均价也随区域的成功开发和人口密集程度而水涨船高。

轨道交通对楼市房价具有明显的拉升作用,据CRIC数据统计分析,上海轨道交通通车前后的房价增值增幅达到30%左右。轨道5号线延伸段成为奉贤南桥新城疏解市区人口的“输血”动脉,它的建成通车将为奉贤发展带来新的契机,也使南桥新城的板块价值得到“爆发”。目前轨道5号线延伸段建设正在紧锣密鼓推进,目前已延伸至西渡站。不仅如此,南桥新城还将新建一条快速公交线路(BRT),可通至东方体育中心,与轨交6号、8号线衔接,成为南桥新城与中心城区连接的最便捷快速通道。

连接中环线、黄浦江底规模最大、线路最长的公路隧道——虹梅南路隧道工程自开工建设以来，一直备受市民关注，它通车后将成为上海城市南部的“大动脉”。目前隧道东线结构施工已顺利推进至闵行境内，预计

轨道交通	板块	通车前价格(元/㎡)	通车后价格(元/㎡)	通车时间
地铁 10 号线	四川北路 新江湾	27000 23000	35000 30000	2010 年 4 月
地铁 9 号线	松江新城 浦江镇	9400 12000	11500 17500	2007 年 12 月
地铁 8 号线	杨思 花木	17500 22000	20000 28000	延伸段 2009 年 7 月
地铁 7 号线	祁连 塘桥	15500 21000	21000 24000	2009 年 12 月
地铁 6 号线	金桥	13000	16000	2007 年 12 月

上海轨道交通对房价的影响(由 CRIC 提供数据)

南桥新城品牌楼盘——银河丽湾
打造 30 万平方公里城市综合体，生活在
新城核心之上，3 公里的生活圈内囊括
多高端资源，水资源、绿资源、交通、商
业、教育等配套资源。距轨交 5 号线仅
一路之隔，距“上海之鱼”不到 3 公里。
不少市区客户认为宝山的“生态+轨交”
红利效应将在南桥新城再次上演，
对于未来的价值预期充满信心，成为
了市区客户导入置业的驱动力。

2011年3月，南桥新城被列为本市第一批批发展展实践区试点，成为郊区新城中唯一的试点城区。由于地处杭州湾北岸，在本市以东南风向为主导的风向中，南桥的降尘量仅为中心城区的四分之一。在规划的71.9平方公里的南桥新城中，十分之一的规划土地被拿来用于城市生态核心建设，这在新城建设中是很少见的。其中4.78平方公里的中央生态林地，它的建成将一举超过顾村公园，成为上海最大的郊野公园。公园南边紧邻与闻名世界迪拜“棕榈岛”系出自同门的生态功能区“上海之鱼”，约850亩的“蓝色”人工湖水域面积远超宝山美兰湖600亩水域。目前，一期工程已完工，二期在建工程将于2014年建成。

南桥新城将“低碳、生态、智慧、宜居”的城市发展理念贯穿到新城建设的规划中，更将“轨道+隧道+生态”的叠加效应发挥极致，不断提升新城的综合能级和实力，逐步呈现新城人口宜居的聚集效应，为城市高端人群提供便捷、生态、舒适的安居之所。

入选新民晚报房地产事业部 “十大” 期待楼盘

首改之冠 **36席** 210平米精品四房两厅

居住荣耀 加急公开

银基汇VIP客户3月春季限时团购

88折优惠 仅限**10套**

(截止日期：2013年3月31日)

全城热销 172平米传世三房两厅开盘热销超9成
楼王246平方米四房两厅首批房源售罄，紧急加推12套

每座城市只有一个巅峰 每个巅峰只有一个世界

银河丽湾首创4D实景漫游样板房

没到售楼处，网上也可参观实景样板房

动房网：www.4dfang.com/yhlw.html

银河之音: 021-61188888

售楼中心：南桥新城南奉公路金海路路口



CITY 与据CBD



MPLEX
综合体

TRANSPORT
道枢纽

HIGH
高

QUALITY |

MAN
国际

MENT

投资商:  银基发展
YINJI DEVELOPMENT

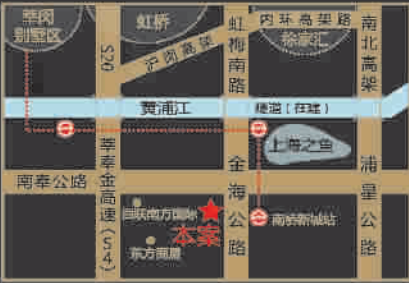
发展商: **银基控股**
YINJI HOLDINGS LIMITED

全程代理：**易居营销**

物业管理：戴德梁行

本广告仅供参考，广告中具体确定的内容可作为购房合同附件。

以上均为建面。 预售许可证：奉贤房管〔2012〕预备字000396号 有效期为二周



地理位置示意图