

楼市“轨变”20 年——摆脱单一通勤概念

轨交房开启大生活时代

□地产评论员 孟子琼

曾经，地铁的开通单方面拉动了区域内房价上涨，轨交房概念在上海楼市走俏了十余年。上海地铁在变，站点从单线到双轨、从双轨到枢纽，从城区到市郊。与此同时，轨交房也在变。

从无到有 轨交房拉动板块楼市

上海的轨道交通，从诞生伊始便极大影响了上海楼市的发展。

1995 年正式运营的上海地铁 1 号线南段由徐家汇至锦江乐园，笔者实地探访时发现，上海南站至锦江乐园一线的古美新村、梅陇新村等小区全部建成于 1994 至 1997 年间。

随着这批小区居民的入住，该区域的人气日渐旺盛。时至今日，这一区域的楼市已完全开发成熟，其商业、生活等配套也早已完善。而区域内的房价更是在 20 年间从 3000 元 / 平方米涨到 30000 元 / 平方米，翻了整整 10 倍。

可以说，以上海南站、锦江乐园站位代表的第一批通地铁的区域，其楼市在 20 年间经历了翻天覆地的变化。

从单到双 轨交房受益枢纽效应

第一条轨道交通线路开通之后，上海地铁 2 号线、3 号线、5 号线也陆续开通，以双轨换乘为卖点的新型轨交房产品应运而生。

以世纪大道为例，世纪大道站是轨道交通 2、4、6、9 号线的换乘站，位于站点附近的梅园三街坊自 2010 年 9 号线开通至今，其成交均价由 27652 元 / 平方米上涨至 44508 元 / 平方米，涨幅达 60%。同一时期，靠近商城路站的东园四村成交均价由 26627 元 / 平方米上涨至 34532 元 / 平方米，涨幅仅为 29.6%。

据房产中介介绍，虽然两个小区位于同一片区，但由于东园四村周边仅有一条地铁线，而与之相比，梅园三街坊更加便捷，所以在市场上更受欢迎，房价自然水涨船高。

类似的情况还发生在莘庄站、耀华路站等轨交换乘站点，由于在出行时的选择更多，所以倍受追捧。然而也有业主表示，早晚高峰时段小区周边过分嘈杂，有时会影响居住，。

从线到网 轨交房迎来大生活时代

随着线路的不断增多，上海地铁逐渐由过去的“几条线”过渡到“一张网”。很多曾不被重视的郊区板块由于其相对较低的价格和开通地铁后的便捷，逐渐成为了刚需置业的热土。

然而，对于刚需置业者而言，交通便利远远不够，虽然购房成本较低，但郊区板块尴尬的配套难以满足置业者的日常生活需求。在这样的背景下，有着多重商业形态、配套完善的“地铁大盘”进入了我们的视野。

以位于 1 号线通河新村站的中环国际公寓为例，项目周边商业配套从沿街商铺到万达广场再到大宁国际、五角场，形成了层次分明的商业业态。业主在 20 分钟之内可以满足日常的一切生活需求。

同样以地铁大盘形象示人项目还有经纬·泓汇地标，经纬置地有限公司董事长陈亨利表示，目前单纯的轨交房概念已经很难吸引客户的注意，地铁与商业综合体的结合，不仅拥有便捷的交通，完善的生活配套，其物业强大的升值潜力，也是购房者选择的重要因素。

这些地铁大盘的不断出现，正是轨交房从“通勤房”到“生活腹地”转变的真实写照。

沿线找寻置业原点

9 号线
松江泗泾板块：
有望成为七宝之后又一副中心

锦和投资集团品牌总监沙立松：松江泗泾板块位于佘山板块和九亭板块之间，轨交 9 号线的开通后，佘山、九亭等沿线板块的日益成熟，区域优质楼盘开始增加，品牌房企也纷纷沓来，对于外来人口的吸引力大增。

2013 年以来，泗泾板块总成交近 5.8 万方，区域成交均价也达到了 17230 元 / 平方米，但相对于九亭的 21640 元 / 平方米还是便宜很多从某种角度而言，泗泾的未来有望成为 9 号线沿线继七宝之后的又一商业副中心。

16 号线
浦东临港新城板块：
成交量已成倍增长

上海中原研究咨询部总监宋会雍：轨交 16 号线有望年底开通罗山路至临港新城区段，该板块升值潜力巨大。作为“十一五”规划的重点区域，临港新城是浦东未来的中心产业发展区域。

该板块价格已在缓步上涨中，3 到 5 月的月均成交套数达到 200 套以上，与前 12 个月 50 套的月均交易量相比上涨了 4 倍。未来板块的发展以吸引产业区工作人员为主，并附带旅游资源，其价值发展值得期待。

14 号线
浦东金桥板块：
具备产业基础

上海中原研究咨询部总监宋会雍：金桥板块目前在售新盘不多，随着未来 14 号线的建成开通（有望于 2015-2016 年建成），该板块的发展空前更加广阔。

金桥板块虽然距离浦东中心区域较远，但由于其发展较早，板块内拥有出口加工区、金桥大学城等人口聚集型的产业，小区生活已经逐渐成熟。目前该板块内新盘盘源较少，但经过多年发展，区域内高端楼盘已经受到市场关注和认可，再加上未来 14 号线的开通运营，该板块必将迎来一轮楼市上升期，板块发展前景指日可待。



□地产评论员 顾琛琲

地铁板块，急速发展中寻觅价格洼地

因为地铁贯通的时间不同，莘庄、嘉定算是最早由地铁带动起来的板块，配套的紧跟、大品牌房企的入驻，让这两个板块的房价经历了一场大飞跃。嘉定现在的板块均价已经逼近 20000 元 / 平方米，而莘庄早已跨越 20000 临界点，现在均价近 23000 元 / 平方米。

不过现在地铁板块仍不乏一些价格洼地，比如泗泾。这一板块在金地之前一直未有大品牌开发商进驻，地价还未经过大幅度推升。金地自在城是目前最值得看好的项目，离 9 号线泗泾站不过 800 米距离，离徐家汇也不过 9 站，离开发成熟的九亭板块只有 1 站，而单价却维持在低位的 17000 元-18000 元，确实是现在地铁房的难得之选。

大型社区，要资源更要整合

社区的品质直接影响着生活的质量，是否具有成熟的商业？医院、学校是否在可控的范围内？社区服务是否人性化？以金地的项目自在城为例，除了周边的三湘商业广场等 4 大商区，项目本身也配置了相当充沛的商业组成。值得关注的是，项目在小区内配备了从幼儿园到 9 年一贯制学校的全教育体系，



2 号线
青浦徐泾板块：
价格已进入稳定期

上海中原研究咨询部总监宋会雍：自 2010 年 2 号线徐泾东站投入使用以来，该板块成交均价可谓是扶摇直上。2010 年该板块成交均价为 27700 元 / 平方米，与 2009 年相比大幅上涨，涨幅达到 68%。由于该板块利好作用已形成，近两年板块内楼盘价格较为稳定。

近两年，该板块各类生活配套已有显著提升，且板块内教育资源充足。该板块的宜居性及其所具备的较强竞争潜力，对于首次置业的刚需买家而言，无疑是一个很好的选择，同时也折射出大虹桥辐射下徐泾板块的升值空间。



13 号线
长风板块：
地位将逐渐攀升

德佑地产研究主任陆骑麟：该板块目前被去年底通车的 13 号线一期西段覆盖。目前长风板块各类配套设施正在逐步完善中，其中长风公园对面的国盛时尚购物中心正在招商并逐步开放，已有乐购等大型生活配套设施的进驻，加之长风板块规格中的长风商务区和离规划中的真如副中心非常近，未来长风板块的地位将逐渐攀升，潜力无限。

近一年来，长风板块的楼盘成交均价在稳步上涨。2013 年 5 月，长风板块的成交均价为 47655 元 / 平方米，同比去年 5 月环比上涨 22.26%。



16 号线、18 号线
周康板块：
升值空间较大

德佑地产研究主任陆骑麟：周康板块目前暂无地铁开通，规划中的 16 号线、18 号线会覆盖，其中 16 号线与 11 号线南段无缝连接。该板块是浦东比较有看点的板块，作为区域性的商业中心目前配套基本齐全。

目前，周康板块发展较快，刚需楼盘较多，轨交线的开通将对周康板块的房地产市场带来很大的影响，对很多刚需来说，对于交通很大程度上都要依托轨道交通出行。周康板块近年来房地产市场整体呈现上扬趋势，尤其是 2009 年和 2010 年上涨幅度非常明显。一旦轨交正式运营，相信刚需盘的升值空间无限。

下一站，泗泾 金地自在城，地铁旁的新居住模板

这对于为学区发愁、为安全担忧的父母来说无疑是一大利好。另外项目离最近的医院仅 200 米距离，步行不过 2 分钟。

硬件配套之外，社区服务、物业管理等软配置都会直接影响居住体验。自在城依靠金地集团的云服务系统，为业主的生活规划出了完整全面而且便捷有效的服务，从健康、教育到旅游、购物甚至公益都能得到深度服务。

不难看出，现在的大社区已经不仅仅是追求多、大、全，而是将关注进一步投向了资源的整合、生活的便捷与服务 的深度上，可以想见，这种新型大社区势必会逐渐取代旧生活方式，成为主流。

辨明真伪，地铁房的“陷阱”

很多项目都宣称自己是地铁房、轨交房，但也只是“宣称”而已。“轨交房”常会有两大“陷阱”：第一，轨交只见“轨”，社区临近地铁轨道，但却离站点十万八千里，出了社区门，两边都不靠。第二，规划中。规划中的轨交是看不到的未来，听说过奉贤某项目说轨交在建，好多年之后，仍然在建。即使看到铺设的轨道，也仍然可能面临第一种情况，只有轨没有站。

贴近地铁站点的才算是真正的“轨交房”。比如金地自在城，离 9 号线泗泾站只有 800 米，步行大约 5 分钟，项目还配置了接驳车为业主“代步”这最后 800 米，实现地铁站点与社区的无缝衔接，这才有资格说是“轨交房”吧。