

自贸区增值楼市惠南宣桥板块 东上海轴心居住区新价值显现

——“东上海轴心区居住新价值”主题研讨会纪实



9月16日,“东上海轴心区居住新价值”主题研讨会在最新公开的艺泰一品花园售楼中心举行,本次活动是由上海市房产经济学会、上海易居房地产研究院、《新民周刊》、《东方早报》、新浪乐居联合主办,刚泰集团、易居中国协办。浦东新区宣桥镇镇长马嘉楠和副镇长吴伟表、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、上海房地产经纪行业协会会长张永岳,上海市房产经济学会常务副会长兼秘书长李国华,刚泰集团董事长兼总裁徐建刚,易居中国易居资本执行总裁、《新民周刊》“新地产”专栏主编孙华良,克瑞集团副总裁于丹丹等政府部门领导、房地产行业专家学者、媒体记者和客户代表150余人出席了活动。

近日,国务院正式批准设立中国(上海)自由贸易试验区。与会专家学者一致认为,上海自贸区的建立,将是上海浦东乃至全中国的政治经济发展导向,它将产生巨大的政治舆论、政策创新、产业经济、人口流动等一系列的导入变化,使整个自贸区在未来几年里发生质的腾飞。特别是上海自贸区的建设,将对楼市产生巨大的利好影响,未来东上海自北向南的主要核心发展板块为:外高桥—张江—川沙—惠南—宣桥—临港新城。巨大的发展潜力和强烈的辐射带动作用,将使东上海居住发展轴成为高能量的“增长极”。

克尔瑞集团副总裁 于丹丹

现在的上海,是国际第一梯队的世界大都市。未来十年的上海,将以国际贸易中心、国际经济中心、国际金融中心、国际航运中心为规划发展核心,影响着世界的城市格局。从这四个中心来看,浦东拥有张江高科技园、康桥工业园区、陆家嘴金融中心、外高桥物流园区、外高桥综合保税区、金桥出口加工区、浦东机场综合保税区、洋山保税港区、洋山深水港等建设项目。而浦西只依托于大虹桥交通枢纽和漕河泾、闵行经济技术开发区的发展。由此可见,上海未来发展方向的主战场,肯定是在浦东,而不是浦西。

浦东的发展核心由多点串联,并形成“东上海轴心区”。政府先行启动了“自贸”两个中心,确立了上海城市向东发展的轨迹。而自贸区+迪斯尼+洋山港的三者联动,逐步显现出未来东上海轴心区是上海的重心发展区域。

而作为东上海轴心区核心板块之一,惠南宣桥已由南汇行政中心,转变为了东上海竖向走廊核心。过去,惠南宣桥板块作为南汇区政



治、经济和文化的中心。现在,惠南宣桥板块作为陆家嘴与临港新城之间黄金走廊区核心辐射区域;未来,惠南宣桥板块将定义为国际化人居板块。

目前,在建轨交16号线,直转2、7、11、13号线,大大缩短板块与市中心的距离。立体路网和轨交中转站将推动板块地位提升,人流导入能力翻倍增强。目前大浦东商品住宅均价23309元/平方米,而惠南宣桥板块目前住宅均价15600元/平方米,目前该板块均价远低于周边板块,属于价格洼

地。在未来综合利好因素的引导下,该板块住宅房价不仅会上成交均价2万元的门槛,并很快会向成交均价3万元的高度冲击,成为引领东上海轴心区楼盘价格上涨的核心区域。同时,必须指出的是,楼盘的高品质塑造是房价上升的根本保证。购房者不仅要享受区域发展的价值红利,更要享受高品质的居住生活保障。

目前惠南宣桥板块正处于板块成长期,自贸区的建设推进,以及产业客户、教育从业者、旅游人员,以及高科技人才的逐步导入,其对板块内的楼盘品质要求会不断提升。刚泰集团打造的艺泰一品花园,引入星河湾原班人马,将艺泰一品花园从建筑到园林、从户型到物业,全覆盖星河湾奢华品质理念,引导业主进入高端地产文化生活体验。艺泰一品花园高品质生活的塑造,将推进该板块楼盘升级的进程,吸纳多元化周边客群,满足层峰人士对居住功能空间的崭新追求,必将成为东上海轴心居住区的标杆楼盘之作。

浦东新区宣桥镇镇长 马嘉楠

宣桥镇位于浦东新区中部城镇发展带,隶属于中部城镇群的惠南综合片区,处于南北对接的重要战略节点。宣桥镇总面积46平方公里,以南六公路为发展轴,两侧分别以房地产、商贸旅游为主。艺泰安邦、枫丹白露、莱茵美墅、古北香堤岭等中高档住宅小区已在区域内形成稳定的居住客群,而国家首批5A级景区上海野生动物园,年吸引游



客120万人次,形成了巨大的潜在客流。轨交16号线由龙阳路到临港新城,经宣桥设野生动物园站,为这些潜在客流转化为区域购买力增添了新动力。不仅如此,依托发达的交通网络,可快捷地到达市区中心、浦东国际机场、迪斯尼等城市重要节点。宣桥镇距迪斯尼乐园仅6公里,约5分钟车程;距浦东机场19公里,约15分钟车程。

随着迪斯尼乐园的未来运营,预计年吸引游客将达730万人次,未来旅游人口将不断增加。国际性的旅游度假区、“两港一区”的服务中心区、综合性科教园、以艺泰一品花园为标杆的大型居住区的开发建设,将整体提升区域的发展水平,为东上海轴心居住区的形成提供规划、客群、配套、产品的有力价值支撑。

刚泰集团副总裁 徐建刚

刚泰集团1999年8月进入上海,凭借准确的产品定位、项目开发管理的综合能力和良好的售后服务,在浦东南汇地区深耕细作了14年,并取得了优异的业绩。到目前为止,已经拥有了“刚泰·泰苑公寓”、“刚泰·文馨苑”、“刚泰·浪琴水岸”、“刚泰·艺泰安邦花园”等一系列品牌产品,多次获得“上海市建筑工程白玉兰奖(市优质工程)”等奖项。同时,刚泰集团秉承“艺术优化生活”的理念,将文化艺术与房地产开发紧密结合,倾力打造“文化艺术地产”,赢得了“中国房地产领先企业”、“中国房地产示范单位”、“中国人居文化典型楼盘”等诸多荣誉。

迪斯尼板块的延伸,16号线年底前的通车,惠南镇地块高溢价成交,这一切都标志着东上海区域在划归自贸区后,将展现无限的潜力。自贸区的建立带来的不仅仅



是整体经济的腾飞,更将强力推进惠南宣桥和临港地区的房地产发展,提升原本属于价值洼地的房地产市场迈向一个新的发展高度。

在14年的发展中,我们始终秉持着“做实、做深、做精、做强”的企业理念,精心打造文化艺术地产。从几年前的艺泰安邦花园到今天的艺泰一品花园,我们努力把文化艺术与建筑和生活充分地融合。

艺泰一品花园总建筑面积约18万平方米,1.0的超低容积率是我们的价值体现,项目是由小高层和多层花园洋房住宅组成的国际文化艺术社区。在园林景观上,汲取了法国夏宫皇家园林的构筑元素;在建筑风格上,吸收了传统欧洲建筑的基本元素;在户型设计中,我们追求格局方正的大尺度空间;在商业配套方面,我们为社区业主配置了近6000平方米的高端商业配套;在物业服务上,由具备丰富酒店管理经验的开元物业负责社区的物业管理;在文化艺术配套上,我们将在社区内设立刚泰文化艺术中心,计划设置珠宝艺术馆、艺术画廊等。

我们希望,通过我们的不懈努力,使艺泰一品花园能够成为推动本区域房地产发展的“引擎社区”,并起到高品质国际文化艺术社区开发建设的示范标杆作用。

易居中国易居资本执行总裁 孙华良

我对于塑造“东上海轴心居住区”的新价值思考有三点:



第一,它有政治经济导向作用。自由贸易区的建立,将是上海浦东乃至全中国的政治经济发展导向,它将产生巨大的政治舆论、政策创新、产业经济、人口流动等一系列的导入变化,使整个自贸区在未来几年里发生质的腾飞。东上海轴心居住区正处于自贸区之中,将形成承上启下的轴心区居住功能,以迎合人口导入的新居住需求。

第二:它有区域居住导向作用。据资料显示,今年上半年浦东新区新增商品住宅供应面积1041968平方米,成交面积1348223平方米,成交均价25830元/平方米,占全市房产交易量首位。而惠南宣桥板块则名列三甲,说明了该板块由于紧邻迪斯尼乐园,已成为

重要的产业和人口导入区域,这种区域购买力的提升,也是我们期望塑造东上海轴心居住区的基石。因为东上海轴心居住区主要是以惠南宣桥板块为基础的。

第三,它有市场发展导向作用。8月15日,浦东惠南高溢价拍出一幅商住地块,楼价达9431元/平方米,溢价率106.5%。惠南板块新地王的产生,给市场发展带来新的房价预期,惠南房价将进入“2”时代,这也为“东上海轴心居住区”的创立奠定了市场基础,因为这里将出现一批高品质的居住社区来完善区域的居住价值。另外,临港新城的人口导入预期是60万-80万人,这批导入人口中必将有一批高品质居住的需求者,这也是一种市场的购买力预期。

艺泰一品花园借助大环境的利好,和市场差异化的高品质定位,已引起了市场强烈的关注。艺泰一品花园以大平层住宅和多层洋房作为主力产品,是目前区域内唯一的高端产品,其高品质的产品力和艺术地产的高品质,奠定了艺泰一品花园的市场品牌形象,必将成为“东上海轴心居住区”的标杆价值楼盘,并塑造出该区域的居住新价值。

上海市房产经济学会常务副会长兼秘书长 李国华

设立自由贸易区,对上海房地产业是一个重大利好。上海自贸区就是中国未来的曼哈顿,将充分体现它“筑巢引凤”的功能,吸引大量的人流、物流、企业流、信息流、资金流在这里汇聚。随着上海自贸区建设和运营,人流和企业流的集中汇聚,将产生生活和工作的海量需求,上海自贸区的集聚效应将进一步被放大,这是上海房地产业千载难逢的发展机遇。

浦东惠南宣桥板块是上海房地产开发



“郊区化”的主战场。随着上海自贸区正式运营,跨国公司总部企业将更大范围、更高水平地配置亚太资源,成为上海“四个中心”建设强大的市场主体。这为浦东惠南宣桥的房地产业发展,奠定了其服务于跨国公司总部及其企业,延揽各类国际领军人才提供了广阔的人流入住平台。

面对如此机遇,房地产运营方面要积极转型发展,顺应城市化发展对空间形态复杂化的要求。浦东惠南宣桥与自贸区中的航空港保税区、洋山保税港区相距不远,更近距离地受益于浦东国际机场的航空交通所带来的入流、物流,成为东上海轴心居住区的价值核心板块。未来,东上海轴心居住区的形成,为艺泰一品花园建设成区域标杆项目提供了有力支撑。

上海房地产经纪行业协会会长 张永岳

城镇化发展是我国重点发展的课题,在未来的几年里,惠南宣桥板块一定是上海城镇化发展的主要区域之一。传统的上海郊区,现在已作为整个大上海新的城镇化发展区域。东上海轴心居住板块的形成,是老上海板块的延伸和扩展。自贸区的建立不仅将促进中国的改革开放,提升社会经济更快发展,也将带来更多的物流、人流、资金流。从南汇县到南汇区,到与浦东新区的合并,从临港新城发展到迪斯尼规划落地,从这些发展角度来看,浦东惠南宣桥板块



已逐渐“脱胎换骨”,步入一个崭新的发展平台。因此,房地产商必须以国际化的胸怀和高境界的思想,构建与区域建设发展相匹配的宏伟蓝图,并以高起点、高品质的社区规划,塑造出符合国际化人口导入需要的高端居住社区。

刚泰集团深耕南汇14年,将一腔热情投入到社区、板块、区域的建设中,无论是工程质量的管控、生态人文社区的营造,还是对艺术文化的不懈追求,都显示了开发商先进的地产理念和高瞻远瞩的市场眼界。也正因为如此,他们积累多年的市场声誉和开发经验,使艺泰一品花园有基础、有条件、有支撑的能真正打造成新一轮城镇化建设的标杆地标项目,并使艺泰一品花园能引领东上海轴心区的居住发展向更高端、更国际化的水平发展。




艺泰一品花园
正豪宅·唯一品

TEL: 021-5828 6666
接待中心: 上海市浦东新区人民西路1533弄

销售热线: 刚泰一品 | 开发商: 上海易居置业有限公司 | 售楼部: 艺泰一品售楼处 | 邮编: 201300
总厂: 浦东新区川沙新镇川沙路1000号 | 分厂: 浦东新区川沙新镇川沙路1000号

