

浦东临港

“想象空间”五年兑现

买临港就是买城市未来,聪明的买家总是抢在价值爆发前夜

5 年 1800 亿
固定资产投资、
40 万人口导入、
双特政策, 这些
因素将成为临港
“产城融合”的最
大助力。年内 16
号线的开通, 更
将拉近临港的心
理距离。

5 年投资将超千亿

今年 3 月, 临港地区建立特别机制和特殊政策的“双特”政策——“临港 30 条”正式公布, 可以说, 临港是继陆家嘴、张江之后浦东的又一块“政策高地”。

世界经济地理显示, 2/3 以上的人口居住在离海岸线 480 公里内的区域, 大部分工业分布在濒临海、河、湖泊的地区, 绝大多数重要城市都位于海湾河口。美国的经济布局如是, 日本的经济布局如是, 韩国的经济布局也如是。

根据政策, 临港地区未来 5 年将完成全社会固定资产投资约 1800 亿元, 力争打造出世界级的重大装备研发制造基地和战略性新兴产业集聚地。

同时, 以“战略性新兴产业”为主导的临港新城, 始终会保持土地成本低、居住成本低的优势, 努力打造成一个“产业高地、成本洼地”新城样本。

40 万人口导入带来活力

目前, 临港的产业以高端制造业、海洋产业为依托, 已具备相当规模。随着“双特政策”的逐步落实, 如何进一步通过交通、住房和

生产成本的改善加大人口导入, 从而实现临港“产城融合”的蓝图, 将是下一步规划的重点。

为此, 临港地区利用政策便利的优势, 出台了人才落户、创业融资、出入境便利等优惠政策, 相信这样的人口导入机制将从侧面刺激临港的产城融合, 同时也为临港地区的楼市注入新的活力。

交通方面, 起点为“龙阳路站”和“滴水湖站”的轨交 16 号线即将于今年建成试运营, 将配置国内最快的 120 公里时速的 A 型车, 中心城区完善轨交短驳公交, 规划有轨电车等公共交通体系。其它配套, 三级甲等综合性医院——第六人民医院南汇新城医院已建成, 滴水湖岛上的皇冠假日酒店也已开业, 中心城区商业配套不断成熟, 区域承载容量足够未来导入更多人口。

临港价值爆发前夜

临港新城由“中心城区”和“产业区”组成。“中心城区”规划面积约 70 平方公里, 是以政府行政办公、商务商贸、居住生活、高等教育、休闲旅游、商业服务等功能多元并且集聚的新城核心区域。

在核心区范围内, 整体的宜居



功能在上海居住版图中难出其右, 世界最大的城市景观人工湖——滴水湖, 高达 60% 的水系园林覆盖率、东滩湿地来往迁徙的 200 多种野生鸟类, 使得临港新城中心城区的空气负离子和含氧量大大高于市区。

在居住上具备不可比拟的生态优势, 如今再迎来政策的强大助力, 临港中心城区价值的腾飞, 正如业内专家共识, 已是箭在弦上。

临港价值的热度, 已迅速传导到住宅市场, 滴水湖馨苑人气在持续攀升, 存量房源面临售罄, 开发商拟在 5 月份加推小高层房源, 以缓解市场的供应压力。

对于置业者而言, 投资政策前沿区域的中心区物业, 从发展前景看, 不失为明智之举。 (孟子谅)

点评

临港五年内迎巨变

从地理位置和政策利好的角度来看, 临港地区极有可能成为与陆家嘴并驾齐驱的另一个中心城镇。然而作为一个极具发展潜力的区域, 临港板块楼盘的价格相较其价值, 却被大大的低估了。

十年磨一剑, 临港的建设已打下坚实基础, 进入关键性发展阶段, 市政府近期出台“双特”政策和“临港 30 条”, 明确在未来三到五年, 加大投入力度, 清晰规划发展方向, 已初具规模的临港新城中心城区, 未来价值的进一步上扬不言而喻。

奉贤南桥

南上海置业潮起

银河丽湾等高品质社区的崛起, 与南桥新城高端配套定位极为契合

今年下半年, 金海路工程就将开工, 从闵浦二桥, 到轨交 5 号线延伸段, 再到金海路工程, 立体交通网络的成型将给奉贤南桥带来怎样的利好? 区域楼市是否会更加走俏?

南上海置业热土

目前, 南桥新城区域面积 114.68 平方公里, 约为奉贤区的一半左右, 却集中了奉贤区一半左右的人口, 业内人士分析, 这一比例还有继续扩大的趋势。预计未来人口可以达到 100 万。强大的人口导入优势不仅加快了南桥新城的商业发展和城镇化建设的速度, 也推动了房地产市场需求的不断增长。

汉字地产市场部研展主任邵明浩就表示, 随着在建的项目、销售的项目越来越多, 必然会碰到人口导入的问题, 或者是外地人、市区人到南桥买房子的人, 比例会越来越多。以南桥新城的楼盘项目销售情况来看, 去年一年, 主打刚需小户型的南桥新城卓越世纪中心热销千套房源, 而主打改善型置业的银河丽湾成为奉贤区销冠项目。业内人士表示, 随着产业升级, 新城建设速度的加快, 市区人口导入南桥新城是一个必然的大趋势, 而老年人外溢也可能给南桥新城带来新一波的人口导入。



打通楼市“任督二脉”

交通不便一直困扰着南桥镇。由于人口的聚集, 原本就不通畅的交通状况更加拥挤, 上下班的堵车几乎成了南桥人最焦虑的事。

南桥交通状况正在全面改善: 2010 年, 闵浦二桥开通, 2013 年, 轨道交通 5 号线南延段计划年内破土动工, 同时上海首条 BRT 快速公交线“奉贤-东方体育中心”也将要开工, 有望于 2014 年通车的金海路越江工程更是直接连接奉贤和闵行两区。该工程建成后改善了南桥新城、奉贤海湾等地区的人城交通, 将大大加强南桥新城与中

心城的联系。

卓越世纪中心的业主刘小姐表示: “觉得南桥就差地铁了。除了交通还不够方便, 其他的都不错。”

城市级景观定位高端

南桥新城以 2.53 平方公里“上海之鱼”景观湖为城市核心, 打造南上海滨海新城。

未来这一片区将建成高品质住宅、休闲水湾、湖心生态岛、游艇文化馆、商业街和星级酒店等高端设施。业内人士分析认为, “与其他热点板块相比, 南桥新城的规划会更多的导入改善型置业人群, 未来几年, 南

桥新城会成为南上海区域高端住宅的热门板块。大户型的银河丽湾在南桥热销就是一个好的例证。”

去年年末, “中环·秋月朗庭”、“中粮悦鹏半岛公寓”和“汤臣臻园”、“金海邻里中心”等一批项目已集中开工。而绿地、招商、恒盛、卓越、中粮、苏宁、合景泰富等品牌开发商布局南桥, 将为南桥南桥定位一批高品质的住宅。(陈程)

点评

未来吸纳更多高端购买力

南桥新城的高端定位与立体交通网络的铺设为南桥带来了一次全新的发展机会, 当地的房地产市场随之升温。南桥的置业潮也证明了南桥的价值潜力。未来的南桥新城将会成为一个环境优美, 高端住宅聚集的滨海新城。