

新增一批轨交房，你提前“上车”了吗?

好消息，轨交 10 号线二期、18 号线一期南段（航头站—御桥站）均将于 2020 年 12 月 26 日（周六）首班车起开通试运营。(消息来源：申通地铁集团)

地铁对于楼盘的重要程度无需多言，尤其是在远郊区域。对已经住在周边的居民来说，是一种“救赎”；对购房人来说，是有利的配套之一。

下面和大家聊一聊，即将开通的这两条轨交利好了哪些板块？你踏准了吗?

18 号线一期南段

受影响区域——周康板块



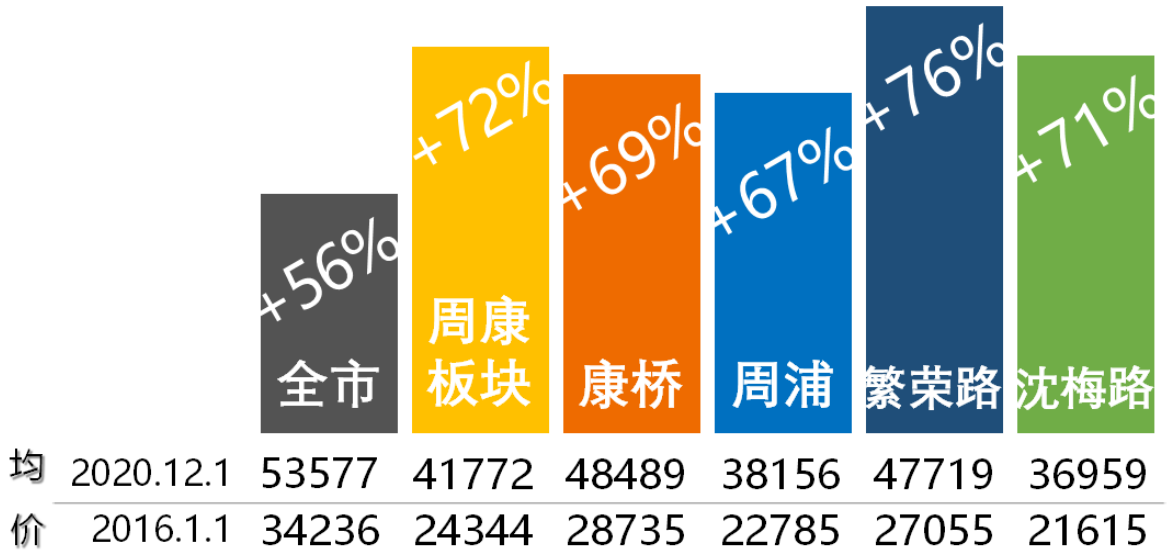
板块内途经站点共 4 座， 由南至北分别是康桥站、周浦站、繁荣路站和沈梅路站。住宅小区主要集中在康桥站和周浦站。

通车前的一段时间，轨交利好效应加剧。今年 5 月板块内加推的准轨交房绿宝锦庭，100 套房源吸引了 269 组客户认筹摇号，表现惊人。



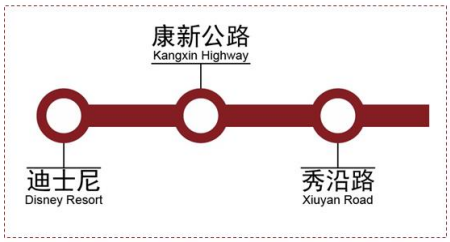


从 2016 年启动建设至今，周康板块累计上涨 72%，站点周边住宅（直径 1 公里范围内）涨幅接近 70%。可以看到，无论是站点还是板块，涨幅都超过全市。



当然，周康板块涨势较好不单单只是因为此次要通车的 18 号线。11 号线迪斯尼段通车、几幅高溢价地块成交，都令板块在这几年里整体预期向好。

2015-2016年开通站点



2016年成交地块



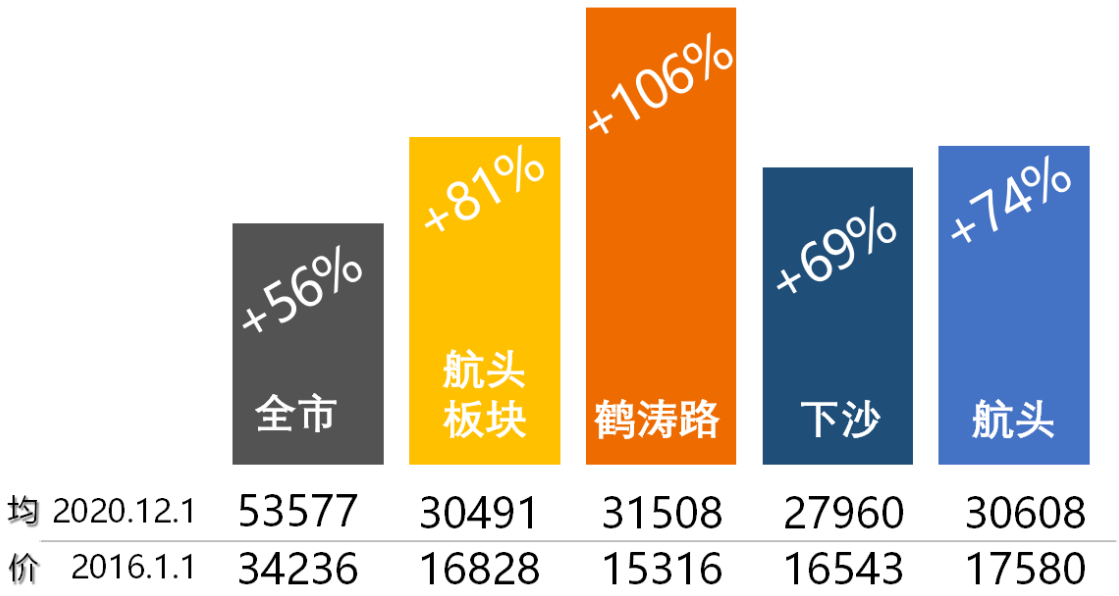
2016年成交地块



受影响区域——航头板块



途经站点共 3 座，由北至南分别是鹤涛路站、下沙站和航头站。



2016 年至今，板块和板块内各站点的累计涨幅同样高于全市同期，且该板块涨幅超过了相邻的周康板块。其中鹤涛路站涨的最快，从 2016 年初的均价最低，跃升到了三个站点中的第一位。



该站点距 16 号线鹤沙航城站约 2.5 公里且纬度相当，住宅小区基本位于这两个站点之间。受双边轨交影响，涨幅明显高于其他站点。

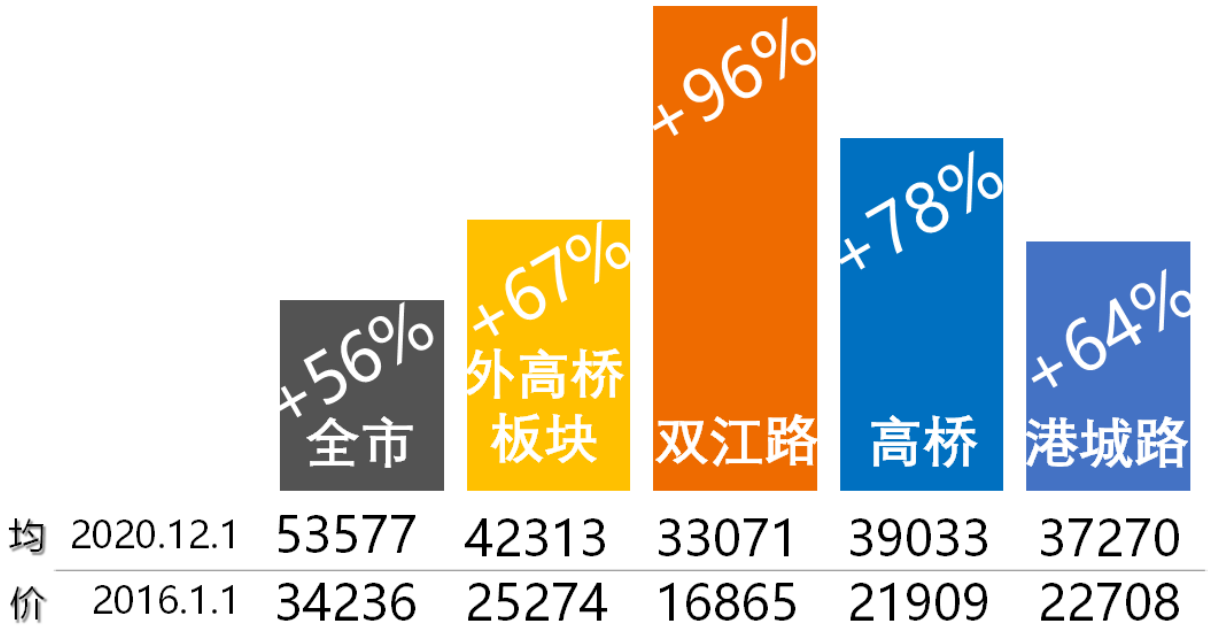
10 号线二期

受影响区域——外高桥板块



途经站点共 5 座，从西至东分别是双江路站、高桥西站、高桥站、港城路站和基隆路站。住宅小区主要集中在双江路站和港城路站。

10 号线二期自 2014 年公布六座站点位置、进行环评报批公示，至今已经快七年了。七年间上海楼市经历了波峰和低谷，轨交新建对周边住宅带来的利好也在这个过程中被削弱。不过相同情况下，这些新增站点周边住宅涨幅依然跑赢了板块和全市。



同样以 2016 年初为时间节点，外高桥板块和新建站点周边住宅的累计涨幅都高于全市同期。其中，双江路站因为周边主要是动迁小区、起始价格较低，且原先并无轨交覆盖、出行较为不便，涨幅高达 96%。

最后，附上新增轨交站点周边小区最新价格及涨幅情况。

18号线					
	小区	竣工年份	最新均价	同比	4年累计涨幅
康桥站	康管会住宅楼	1996	39104	4%	99%
	周康五村	2014	43797	4%	95%
	周康一村/周康新村	1996	39286	9%	92%
	中邦城市花园(公寓)	2006	53568	9%	80%
	周康二村	2001	42305	6%	80%
	上河院	2009	52646	4%	78%
	康沈路1032号/1034号小区	1996	33441	3%	75%
	康桥半岛城中花园/秀溪公寓	2006	46389	0%	73%
	绿缘别墅(别墅)	2004	42242	3%	70%
	绿宝馥庭	2014	72477	4%	69%
	周康四村	2003	43000	3%	67%
	绿缘别墅(公寓)	2003	39377	5%	66%
	周康三村	2002	43394	5%	65%
	绿地东上海/海富城市花园三期	2015	53946	6%	65%
	康桥老街/绿地康桥新苑	2004	48845	5%	64%
	绿地东上海/海富城市花园一期	2007	51239	3%	63%
	中邦城市花园(别墅)	2012	47526	3%	38%
	绿宝园	2002	73210	5%	36%
周浦站	南郊花园/布鲁克林/富兰克林	2002	59872	4%	136%
	南郊花园东区/南庭阁	2010	44967	4%	93%
	梓潼佳苑	2013	44049	18%	91%
	双秀家园南园	2004	39719	4%	90%
	海通花苑(别墅)	1998	35772	3%	88%
	里仁二村	1993	40497	8%	88%
	双秀西园A区	2006	42860	7%	85%
	双秀西园B区	2009	42777	8%	85%
	永恒公寓	2003	38338	8%	82%
	中园小区/中园新村	1994	39379	12%	81%
	东方晶华园	2009	44700	4%	80%
	葡萄园新村	1996	38846	5%	78%
	南辰小区	1998	35187	2%	77%
	菱翔苑(一期)	2003	43861	6%	76%
	海通新村/富康苑/海通花苑	1995	37200	8%	75%
	周浦新村	1998	35260	2%	74%
	惠浦公寓	2003	40713	5%	73%
	公元新村西区	1998	36925	10%	72%
	金源商厦	1998	35055	6%	71%
	龙威茗庭	2007	44718	5%	70%
	康沈路1472弄小区	1995	37698	7%	69%
	康馨苑	2001	38429	9%	68%
	双秀家园/双秀北园	2003	39718	9%	67%
	康沈路1646弄小区	1990	28140	1%	67%
	西大街小区	1996	34625	5%	66%
	澧溪公寓	2000	37081	5%	64%
	菱翔苑(二期—三期)	2006	44521	5%	64%

	欣周花苑	1998	36100	3%	63%
	汇华花园	1997	37548	5%	62%
	立雪苑	2005	35719	5%	62%
	年家浜路496弄/年家浜路468-472号（双）小区	1994	34136	6%	61%
	上南路7943-7947号(单)小区	1999	35876	5%	59%
	泰苑公寓	2002	35831	5%	57%
	美林小城	2005	46320	7%	57%
	梓潼公寓	2002	36730	4%	56%
	贤兴公寓	2000	31513	3%	55%
	公元三村	2001	35958	5%	54%
	康健新村	1987	32046	2%	53%
	沈默花苑/沈默荷兰园/绿地金色水岸	2005	43318	2%	53%
	南郊花园(北区)	2005	43369	2%	52%
	梓潼小区	2000	24965	3%	48%
	圣蓝公寓/圣蓝苑	2000	36622	2%	48%
	汇华南园	2000	38178	5%	48%
繁荣路站	繁荣华庭	2015	51500	10%	102%
	龙泽家园	2007	49800	8%	87%
	绿地梧桐院/绿地景汇佳苑(公寓)	2011	51352	10%	80%
	明天华城	2011	53387	12%	79%
	绿地梧桐院/绿地景汇佳苑(别墅)	2011	54664	4%	71%
	果园二村/果园新村	2003	38450	5%	70%
	果园新村/果园一村	1995	38000	7%	67%
	康林公寓	1994	33233	6%	66%
	御沁园(别墅)	2013	57673	4%	62%
沈梅路站	瑞浦嘉苑	2012	33491	3%	129%
	桃园新城汇枫公寓	2014	39600	7%	98%
	汇腾东苑	2004	36827	10%	75%
	东丰林居	2009	45036	4%	73%
	汇腾南苑	2008	37004	8%	73%
	桃园新城中城苑	2006	37777	7%	71%
	桃园新城中虹佳园	2007	37333	6%	65%
	德馨苑	2007	28904	4%	65%
	瑞和苑	2005	34331	5%	61%
	欧风家园	2006	38403	8%	58%
	瑞阳苑	2006	37223	6%	55%
	安阁苑	2006	37584	6%	53%
鹤涛路站	沉香苑一街坊	2011	32500	3%	132%
	恒福家园	2011	31932	1%	123%
	昱星家园(东区)	2012	33100	4%	111%
	鹤沙航城昱丽家园	2012	32100	2%	102%
	鹤沙航城航武嘉园	2013	32000	1%	102%
	桃园清心别墅/桃园新村	1994	29304	1%	97%
	立地东方苑	2008	30045	1%	82%
下沙站	南郊中华园/两河流域	2009	43200	7%	109%
	鹤鸣新苑一村	2006	28754	2%	85%
	鹤鸣新苑二村	2008	28100	2%	68%
	下沙新街10弄小区	1990	18637	0%	61%
	春鹤新村	1993	18767	-1%	60%
	银信楼	1993	19354	1%	59%
	绿洲千岛花园	2005	48500	9%	55%
	沙北新村	1995	18369	0%	47%

航头站	航欣苑/领航uptown	2012	35903	7%	114%
	乐叶公寓	1996	23405	-1%	87%
	百联公寓	2000	26600	4%	86%
	长泰东郊御园(别墅)	2011	47500	12%	86%
	海洲桃花园	2005	36956	3%	82%
	东方夏威夷	2008	44350	8%	79%
	金色航城聚鑫苑	2004	31900	4%	77%
	水秋苑	2006	22888	1%	75%
	商城路10弄	2000	25492	4%	75%
	敬业公寓	2004	23800	-1%	75%
	航兴北路95弄小区	1998	25881	4%	75%
	金色航城富鑫苑	2005	33000	7%	69%
	沪航公寓	2005	25891	2%	68%
	乐城路3弄小区	2000	26947	4%	68%
	金色航城池鑫苑	2005	32500	4%	66%
	富田路37弄小区	2000	23432	0%	64%
	枫林雅苑	2007	27200	3%	60%
	沪航公寓	2006	23487	1%	60%
	富康别墅	2002	27000	3%	54%
	生茂绿洲别墅/生茂养园	2005	44500	9%	52%

10号线					
	小区	竣工年份	最新均价	同比	4年累计涨幅
双江路站	高盛家园	2014	33276	6%	112%
	凌桥景园	2012	33232	6%	111%
	凌桥二村/凌桥新村	1995	31721	1%	66%
	祥美苑	2014	33432	6%	/
	浦凌佳苑	2016	33297	6%	/
	新凌家园	2015	33465	6%	/
高桥站	石油新村	1990	31110	3%	90%
	紫竹雅苑	2013	40592	5%	89%
	名扬佳园	2011	40580	5%	89%
	宝厦雅苑/宝厦晶公馆(公寓)	2014	48142	1%	79%
	花山名苑	2004	40102	3%	70%
	和龙新苑	2004	40694	2%	69%
	陆凌新村	1994	32013	1%	63%

港城路站	和祥佳园	2011	40740	6%	94%
	花山锦地苑	2007	41373	0%	76%
	欧高路21弄小区	1993	35079	3%	76%
	港城新苑（一至二期）	2008	40747	4%	70%
	欧高路138弄小区	1995	36233	4%	67%
	潼港西八村	1994	36437	2%	66%
	学前一村	1988	36361	3%	65%
	潼港七村	1993	36540	2%	65%
	潼港五村	1996	36471	3%	64%
	慈善街125弄小区	1993	35030	4%	64%
	潼港六村	1996	36354	3%	64%
	潼港一村	1992	35772	4%	64%
	潼港四村	1997	36193	3%	63%
	怡心苑	2005	41272	3%	63%
	潼港八村	1995	37859	6%	63%
	义王路101弄小区	1994	35329	4%	61%
	海高二村	1995	35604	4%	60%
	东兴苑	2002	41510	5%	60%
	季景北路783号/785号/807号/809号/821号/823号/843号/845号小区	1990	35409	4%	60%
	海高一村/海高新村	1990	35320	4%	59%
	高桥一村	1995	35458	5%	58%
	高桥二村	1993	35393	3%	58%
	兴高苑	2001	40310	3%	57%
	锦悦苑	2002	37685	2%	49%

可以看到，接近九成的小区四年累计涨幅超过 56%（全市平均涨幅），但就近一年来看，部分小区均价有所下跌，轨交为价格上涨带来的巨大利好逐渐变弱，小区自身的品质以及其他配套的影响会扩大。

小编想说，上海还有不少轨道交通“在路上”，未来会有越来越多的小区成为轨交房。在它们“变身”前入手，真的会便宜很多。

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2020 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

