

## “前滩”远景数字读

2012年5月30日起，上海市规划部门公布了《黄浦江南延伸段前滩地区(Z000801单元)控制性详细规划征询公众意见》，其编制范围是：北起川杨河，南至中环线（华夏路），东起济阳路，西至黄浦江，总用地面积283.17公顷，沿黄浦江岸线长度约为2.3公里。“前滩”是浦东新区“十二五”建设的重大举措之一，我们将通过生动的数字分享鲜活的“前滩”规划远景：

### ■ 规划体量大

“前滩”地区的总用地约283.17万平方米，总用地面积中建设用地面积约278.98万平方米规划体量相当于1.7个小陆家嘴（约170万平方米），比1/3静安区的区域面积（762万平方米）还要大。

### ■ 执行力度强

“前滩”将全力打造成为浦东新区的第二个陆家嘴，陆家嘴的建设经历了1990年的启动到2000年的初见雏形，历时10年。但是陆家嘴集团在“前滩”建设的投入力度强劲，“前滩”前期开发的一次性投入即为100亿元，远期带动的投入将超过1000亿元，初步建设将在5年内完成。

### ■ 出行便捷度高

3条隧道、2座大桥、3条轨交将编织成“前滩”的立体化出行网络。沿光耀路隧道可直达上海南站、上中路隧道连接了中环线的浦西段和浦东段、规划中的新隧道将直接连接“前滩”与徐家汇；开车从前滩走卢浦大桥，上南北高架到人民广场约12公里，至天目路上海新客站约14公里，到虹桥机场约20公里、徐浦大桥连接了外环的浦西段和浦东段；6号、8号线实现东方体育中心站零换乘、11号线2期站点交汇于此；沿中环上南路入口上高架至浦东国际机场仅为40公里。立体化的出行网络是“前滩”打造中央商务区无与伦比的先天优势。

### ■ 功能定位全

“前滩”作为一个综合规划区，将充分发挥滨江生态空间的优势和东方体育中心的特色，建设生态型、综合性城市社区，重点发展三大核心功能，即：总部商务、文化传媒、运动休闲。同时，围绕核心功能发展居住、酒店、商业购物等辅助功能，以及社区服务、专业服务、教育培训、休闲娱乐等配套功能。规划用地中商业服务用地为13.95万平方米，商业服务用地占比相对较高，规划具有前瞻性与远见性。

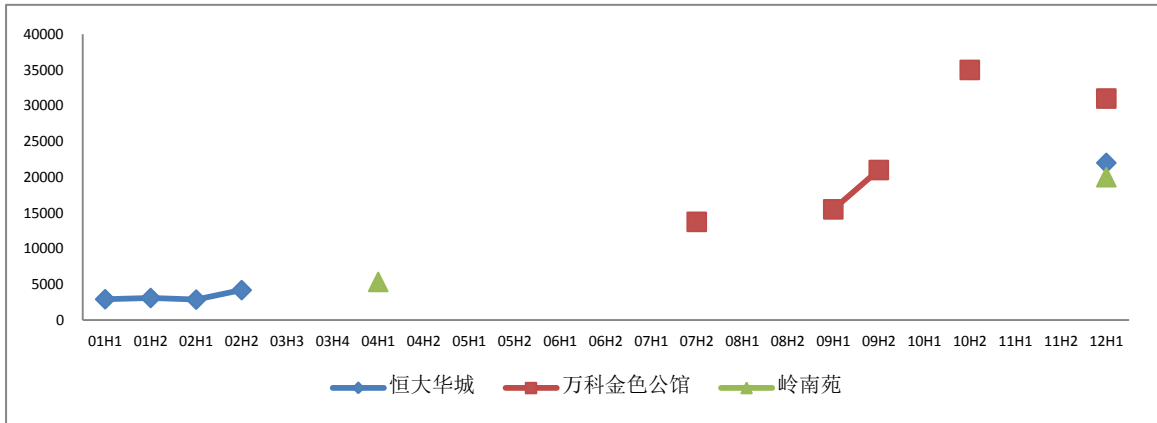
### ■ 绿色宜居示范区

“前滩”地区规划公共绿地98.56万平方米，约占总用地面积的35.4%，约为0.7个世纪公园、4.3个延中绿地、2.7个长风公园、3.9个新江湾城公共绿地。

名称	占地（万平方米）
前滩公共绿地	98.86
世纪公园	140.3
延中绿地	23.0
长风公园	36.4
新江湾城公共绿地	25.3

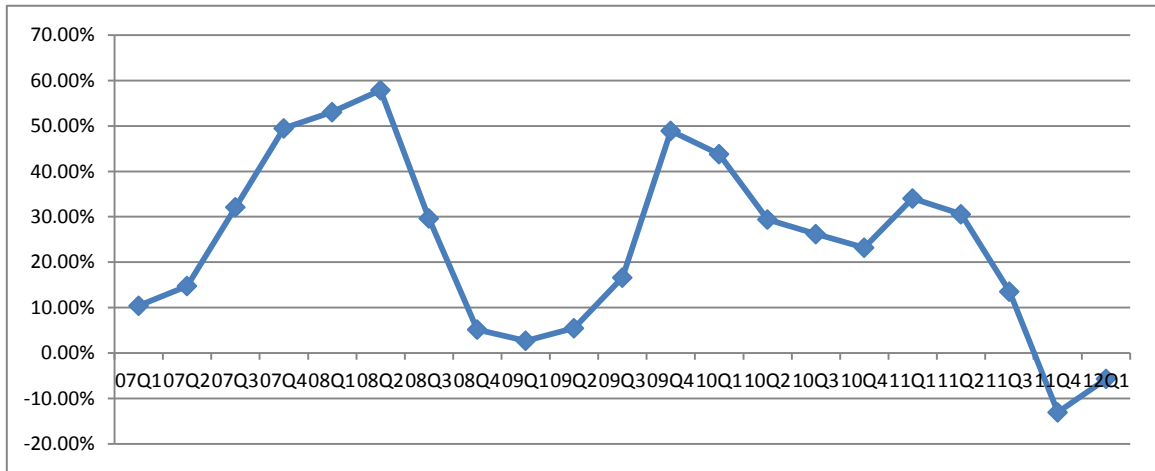
“前滩”地区规划人口2.5万人，人均居住建筑面积39.80平方米，与2011年底上海城镇居民人均住房建筑面积33.4平方米相比，高19.2%，至2011年底，上海人均公共绿地面积为13.1平方米，规划至2020年预计实现人均公共绿地面积20平方米，而“前滩”人均规划公共绿地面积为39.5平方米。“前滩”将成为滨江岸边罕见的绿色宜居示范区。

■ 近期升值空间大



典型项目历史开盘价格图

由典型项目历史开盘价格图可以读出，该板块的开盘价格逐年稳步攀升。借 2010 年世博会的东风，万科项目的开盘价出现较大幅度的跳价。可以预见，“前滩”规划的出台将引来新一轮的跳价。



大三林板块季度环比增幅图

“前滩”属于大三林板块，自 2009 年 6 月起，大三林板块季度环比增幅连续三次冲高回调，三次高位逐次递减，11 年第四季度至今板块季度环比增幅依然处于负增长。大三林板块的项目价格正处于理性回归的通道，有置业需求的购房者可以择机选择，高度关注该板块的优质项目。

“前滩”是以世博会为核心的黄浦江南部滨江区域的重要组成部分，上海、中国乃至世界均在关注后世博时代“前滩”的建设与发展，随着规划方案的细化与规划实施的推进，将会有更多令人惊叹的“前滩”数字与符号跃入您的眼帘。