

## 保利 TOD 地标大盘，大城立中心起

城市发展离不开产业支撑，尤其是新兴产业，不仅带动人口聚集，更带动高素质、高购买力人群的聚集，产业发展离不开人，人也离不开高品质的生活与工作场景，保利·光合 TOD 作为上海南部科创中心&莲花南路科创新核的共建者，毫无疑问，担当起了“产城融合的城市运营商”的重要角色。

### 一、全球影响力科创中心看上海，上海科创新浪潮看“漕河泾—北莲花—南紫竹”科创产业带

#### 1、全球科创加速度背景下的上海科创中心

科创产业的核心地位：上海作为我国重要的科技创新中心之一，其科创产业在全国占据重要地位。截至 2024 年，上海的科创板上市企业共 91 家，数量位居全国第二，总市值超 1.27 万亿元，位居全国第一。上海市政府高度重视科创产业的发展，到 2035 年，上海将全面升级具有全球影响力的科技创新中心功能，成为全球科技创新的重要策源地。2025 年是这一目标的关键起点，上海将通过一系列超前布局和政策支持，加快从“建框架”向“强功能”的跃升。

#### 2、上海科创版图为“东西两极”，漕河泾和紫竹国家高新技术产业开发区串联上海西部万亿科创走廊

上海的“东西两极”科创布局通过优化资源配置和区域协同，为上海建设具有全球影响力的科创中心提供了坚实支撑。所谓“东西两极”即东部张江，西部以漕河泾和紫竹国家高新技术产业开发区，形成东西科创双极。张江科学城提供基础研究和创新策源支持，而漕河泾和紫竹高新区则侧重于科技成果转化和产业应用，将打造成世界级科创湾区。

其中，漕河泾聚已经集上海 60% 的数字文娱企业，其中游戏产业 2023 年营收接近

750 亿元，占上海的一半，全国的 28.8%，是中国游戏版图重要的增长极。现有元宇宙相关企业超 1200 家，产业办公面积超 30 万方，从业人口超 3 万人，米哈游、莉莉丝、鹰角、沐瞳等。除此之外，澜起科技等集成电路企业布局，同时吉利将在漕河泾建造区域总部大楼，龙头企业集聚效应愈发明显。

9 月 3 日，上海规划与自然资源局官网发布《大零号湾科技创新策源功能区专项规划》(草案公示稿)，将规划范围从最初约 17 平方公里，扩展至约 80 平方公里，面积扩大使得辐射面积和影响力更广。紫竹高新区作为大零号湾科技创新策源功能区的重要组成部分，目标是剑指世界级科创湾区且具备发展势能，**区域内生命科学、数字内容、集成电路与软件、航空电子等前沿产业，汇聚高素质人才，助力科创成果转化。**

### 3、“漕河泾—北莲花—南紫竹”科创产业带，开创新型的开放式产业会客厅

“漕河泾—北莲花—南紫竹”处于 20 公里超级科创产业带上，这个多领域构建的战略性新兴产业集群，已初具规模，形成了具有全球竞争力的创新生态体系，核心布局在低空经济、新能源、人工智能、智慧医疗等，这些都是具有突破性意义的未来赛道，聚集先锋企业，在未来发展中具有丰富的可能性。

**低空经济领航，民用航空全产业链崛起**，强化高端装备自主可控能力，助力上海成为全球低空经济创新枢纽，推动航空航天产业向万亿级规模迈进。**产业集聚：中国商飞、航发商发、中航机载等龙头企业**形成覆盖机载系统、航空发动机、模拟器等关键领域的完整产业链，奠定国产大飞机研发制造基础。

**未来能源示范基地，加速能源结构转型，支撑上海“双碳”目标实现**，打造智能电网、储能技术、零碳园区等示范场景，引领可持续城市发展。**生态集群：宁德时代等 1300 余家绿色科技企业**汇聚，聚焦核电、光伏、氢能、风电四大领域，构建千亿级未来能源

产业生态。

人工智能创新，智能制造全球标杆，以 AI 赋能汽车制造、生物医药等传统产业升级，塑造“上海智造”新名片，成为长三角工业数字化转型核心驱动力。已集聚产业链上下游企业 200 余家、产业规模突破百亿。落户代表性企业有：上海非夕机器人科技有限公司、上海喜马拉雅科技有限公司、上海星云智慧机器人有限公司等。

智慧医疗领域成为全球健康科技枢纽，通过“医疗+AI”重塑产业价值链，推动上海跻身全球医疗科技高地，助力中国智慧医疗标准与国际接轨。医疗创新中心未来将形成头部企业集聚研发、设计、展示、办公、测试、生产为一体的科技型示范园区。

“漕河泾—北莲花—南紫竹”科创产业带未来将入驻 100 多家五百强企业，引进 80 万全球高智人才，全面打造产业、人文、生态、休闲、居住高度融合的“开放式产业会客厅”。保利·光合 TOD 大城占位北莲花核心，作为综合服务城市运营商，是“缝合产业带，实现生产、生活、生态的产业链闭环”的重要角色。

图：保利·光合 TOD 大城区位示意图

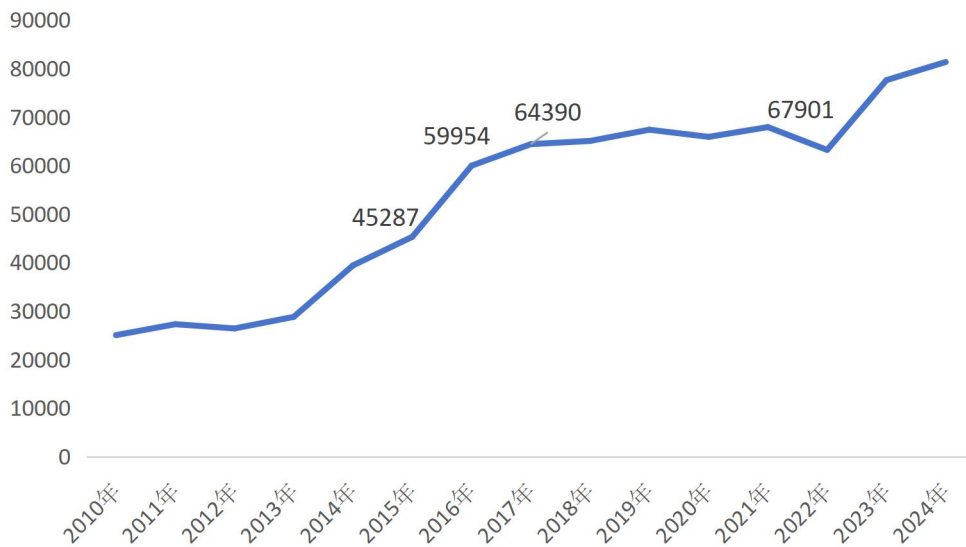


## 二、产业发展与地产价值互为推动

### 1、高科技产业发展对房地产发展起到强推动作用

上海“东西两极”科创布局中的“东极”即张江区域，作为上海重要的科技园区，聚集了大量高科技企业和创新人才。随着产业升级，张江的就业机会增加，吸引了大量高收入人群流入，改善型和刚需购房需求旺盛，2015-2017年期间，张江板块的涨幅速度显著加快，涨幅达到42%，尽管2015年后房地产投资属性有所减弱，但在张江房产仍被视为重要的资产配置工具，可见，张江受益于产业发展，房产已经成为了增值保值的硬通货——市场下行时抗跌，市场上行时涨幅可观。

图：2010-2024年15年张江板块商品住宅均价走势



数据来源：CRIC

上海另一个起步较早的漕河泾高新技术开发区房价也呈现上涨趋势，漕河景园2006年开盘仅1.1万/㎡，目前二手房价格逼近10万/㎡，次新房鑫耀中城2020年开盘10万/㎡，目前二手房市场均价达到12.5万/㎡，4年涨幅25%。

科创产业的发展为房地产市场提供了强大的需求动力，地产开发则为科创产业提供了优质的物理空间和生活配套，产业与市场机制的协同作用，确保了房地产市场稳定发展。

## 2、TOD 项目升值空间可观，二手房市场普遍溢价 20-30%

TOD 模式普遍具有价值驱动的作用，深圳前海 TOD 片区的前海时代房价较周边非 TOD 项目溢价约 25%；广州万博 CBD 房价 5 年翻倍；杭州西站 TOD：2021 年规划发布后，周边地价一年内上涨 40%，新房限价从 2.8 万/m<sup>2</sup>升至 3.6 万/m<sup>2</sup>。

上海的 TOD 项目涨幅更是可观。2017 年青浦新城的万科天空之城，新房均价 5.8 万/m<sup>2</sup>，今年二手成交价 9.5 万/m<sup>2</sup>，涨幅超 60%。2018 年莘庄的 TODTOWN 天荟，开盘价 7 万/m<sup>2</sup>，与竞品金辉海上铭著开盘价相持平，但目前二手房市场上，天荟成交价 13 万/m<sup>2</sup>，金辉海上铭著成交价 9.9 万/m<sup>2</sup>。TOD 项目的升值能力，以及对板块资产的保障可见一斑。

由此可见，TOD 模式在经济活跃、高收入产业人群聚集的一线 and 强二线城市中，具备显著房价提升效应。“交通枢纽+复合功能+人口密度”三位一体的优质项目不仅是板块升值的强大保障，也具有明显的区隔作用，区域稀缺性一目了然，暂不论升值潜力，至少保值性是必然的。

## 三、保利·光合 TOD 具有最佳硬件实力，从品牌到配套均好型强

### 1、保利的品牌实力不仅在销售力，更在交付力

保利发展在《2024 年中国房地产企业销售榜》上稳居操盘金额 TOP1，在《2024 年上海房企操盘金额排行榜》位于 TOP2；保利发展致力于“城市封面”级作品打造，在上海已有多个城市地标项目，例如：保利·世博天悦，保利·静安天悦、保利·徐汇天悦等。

图：上海克而瑞测评榜单排名



在 TOD 项目开发上，保利发展开创了“保利式 TOD 理想城市新进化”，不仅凭借保利自身的开发经验与优势，而且携手轨道交通行业 TOP 级企业，强强联手在全国累计开发建设近 20 个 TOD 项目。

保利发展的又一实力体现在，2024 年是交付力。2024 年是保利发展在上海的交付大年，共涉及 8 个项目、4882 户集中交付，其中 6 个项目预计超合同约定提前半年交付，保利联发光合臻园，保利光合 TOD 北地块更是成为了 2024 年保利在上海不维权交付项目的典范。保利发展的交付力不仅是产品力和服务力的集中体现，更是企业践行长期主义的体现。

## 2、上海主城唯一一百万方 TOD 大盘，容积率仅 1.13 的低密洋房

保利·光合 TOD 项目作为闵行黄金中环旁主城 TOD、公园里的滨水 TOD、超级规模 TOD、强规划引领 TOD、超强品牌背书 TOD。是集“站城一体+滨水公园+全系生态”的 TOD5.0 新物种。随着北地块的交付，其影响力已经在上海市场强占位，是继 2017 年代表品万科天空之城后又一全新升级的主城名片。

本项目约 1.13 容积率也是是一大亮点，这是市场上用于做联排别墅的参数。上海 2023 年至今的涉宅地块中，仅 9 块地容积率低于 1.2，占比仅 6.4%。土地资源不可再生，低容积率意味着业主可占据更多资源，其中就采光而言，容积率每降低 0.1，楼间距增加 2 米，

日照增加 15 分钟。

从建筑类型看，本项目为了最大化保证凌空住区的高品质生活，舍弃了 16 - 18 层的小高层，打造了仅 10 - 13 层的一梯一户、一梯两户的凌空低密度洋房住区，花园洋房是上海这座寸土寸金的城市奢侈的居住理想。同时，低容积率与小高层建筑类型，促使住宅排布与生态景观紧密联系，保障户户观景。

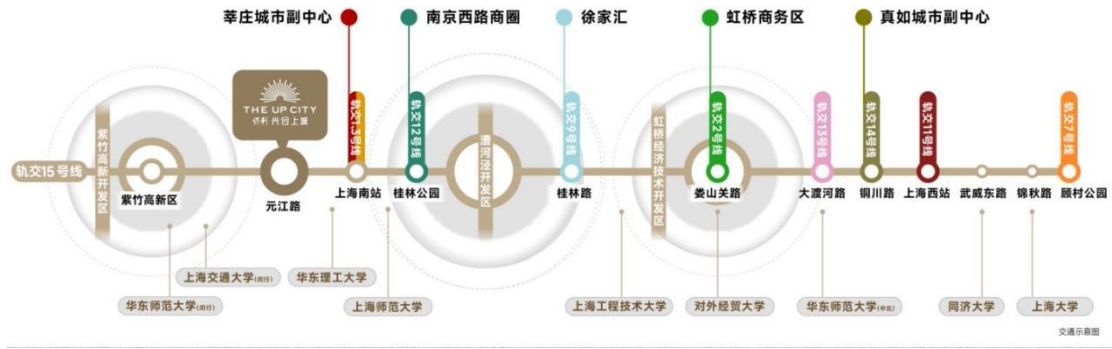


### 3、造城级规划新增配套齐全，且基础配套已经完善

#### ■ 传统配套完整，就三大基础设施：轨交、商业和医疗，已经满足常规的生活需求。

**轨交配套：**在上海贯穿南北的地铁线都是房价发展最快的线路，1 号线、3 号线和 5 号线这些线路经过多个核心商圈和高密度居住区，大大地提升了沿线房产的价值；地铁 15 号线又是一条贯穿南北的地铁线，而且也是一条“换乘之王”，同时，贯穿 3 个国家级科创园区，高净值人群激发板块价值跃升；15 号线也是上海学历最好的黄金线，连接 9 所高校，10 个校区，是驱动未来板块发展的压舱石。**商业配套：**车程 20 分钟内到达颛桥万达、龙盛国际商场、仲盛世界商城；**医疗配套也十分成熟，**而且医院规模较大，三甲的瑞金医院、二甲的闵行区中心医院，三乙闵行区第五医院。

图：上海轨道交通 15 号线示意图



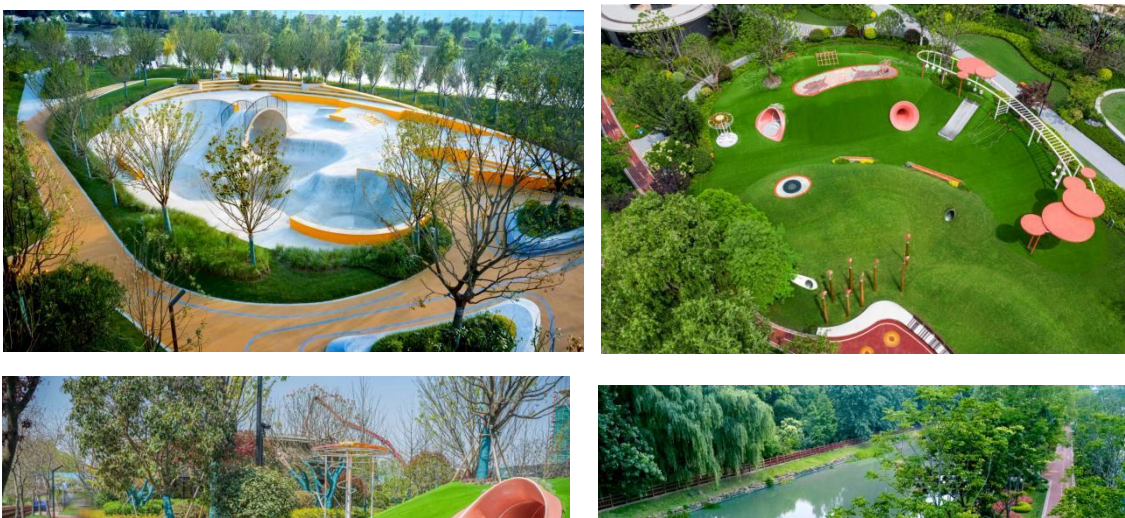
■ 规划配套为复合型业态，生态与教育为两大亮点

保利·光合 TOD 创新性地提出要塑造“无限生长的城市共生体”，强调利用边界消融的设计手法，打破城市与自然之间的围墙。

该项目积极调动周边资源，联动周边地区，以城市公园为框架，以滨水生态的高渗透性与流动性，使得公园成为粘合剂，进行不同功能的生态填补，提升景观资源的附加属性，滨水资源丰富也使其成为了沪上难得一见的“乘船看房”的项目。

20 万方的滨水公园包括 3 万方体育公园；1300 m<sup>2</sup>滑板公园和篮球场；城市级露营基地；3000 m<sup>2</sup>串联起 13 个运动场景的归家路线，相当于一个中山公园与 2.5 个徐家汇公园搬入了社区。在超大体量的基础上，打造包含光合社趣营、光合运动社、光和能量站、光合健身房、光合观景台、光合花林地等在内的 6 大生活场景，构造活力社区、全龄段社交场域，照顾不同年龄段业主需求。最终形成生态、文化、社交组成三元结构复合未来生态人居生活圈，极具温度的生活场。

图：上海保利光合 TOD 社区实景





教育配套一向是改善人群购房一项重要指标，因此保利·光合 TOD 项目也积极推进该事宜，2023 年 3 月 1 日保利光合 TOD 项目方与上海市闵行区实验小学教育集团正式达成战略合作，项目紧邻的教育用地将规划为幼儿园和小学，未来将由闵行区实验小学教育集团负责运营。合作将为保利光合 TOD 业主提供“家门口的学校”，减少通勤时间，提升居住便利性，通过与优质教育集团的合作，保利光合 TOD 不仅提升了自身的教育配套水平，也为区域教育发展注入了活力。

#### ■ 稀缺小面积户型，全能宽厅三房

保利·光合跃城 93-95 m<sup>2</sup>三房两厅一卫是价格敏感度较高的刚需人群关注度较高的全能三房。首先，在户型上做到了三开间朝南、整体南向面宽近 10 米，其 LDKB 方厅设计在 100 m<sup>2</sup>以内的户型中较为稀缺，做到了大三房功能，可开可合的 L 型厨房，搭配岛台，拥有更多操作和收纳空间，接近 6 m<sup>2</sup>，空间已经较为奢阔。

图：上海保利光合跃城 95 m<sup>2</sup>三房两厅一卫



保利·光合跃城另一主力户型 106 m<sup>2</sup>房型与 95 m<sup>2</sup>异曲同工，但舒适度更高：

- 保留了南向一厅双卧，大面宽观景阳台的设计；
- 客厅与厨房之间实现 LDK 开放式格局，入户感受更通透；

- 入户玄关至客厅一侧增加收纳系统，超能装的隐身收纳让室内空间合理利用；
- 根据前期客研经验，更多年轻人会更在意卧室的尺度和功能设计，因此主卧不仅配备足够容量的衣帽间，还有干湿分离的卫生间，营造酒店式体验；
- 北向书房增加了飘窗，空间和功能得到延展；

图：上海保利光合跃城 106 m<sup>2</sup>三房两厅两卫





## 总结：

立足于上海南部科创中心，百万级低密度社区，这两大要素已经使保利光合 TOD 项目具备了“现象级楼盘”的两大先天优势，加上三年多来，保利发展与上海申通强强联手，TOD 开发模式赋能，项目已完成住宅、商业、公园等配套，大城形象逐渐计获事足，成为南上海的“产城会客厅”指日可待。