2025.09.29 星期一
编辑 唐 舸 崔嘉毅
新闻晨报 Morning Post

宜居之旅·马桥板块

# 1000万元拎包入住 旗忠中央高墅质生活区

晨报记者 王婧

旗忠网球中心所在的马桥镇，位于上海市闵行区西南腹地，拥有竹冈、沙冈、紫冈三条古冈身带遗迹，而称“三冈”。镇域内的马桥古文化遗址，因保存了大量不同历史时期的文化遗产，唤醒了上海4000年的历史文化记忆，学者将其定名为“马桥文化”。

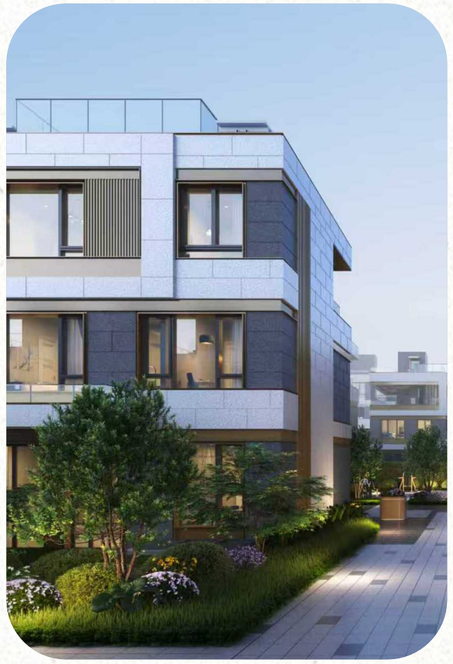
各位球迷，无论是去看网球大师赛、还是LPGA高尔夫，都可以顺路去马桥古文化遗址公园和马桥文化展示馆，寻访一下“上海之本”。结合昆阳北路-茜昆路，市政绿化天然缓冲带，形成的屏蔽喧嚣的森屿绿界，同处“旗忠中央高墅质生活区”范围内的旗忠高尔夫球场、马桥森林体育公园等周边大大小小5个公园，和网球中心正对面的马桥人工智能创新实验区，这里可谓是上海少有的兼具“历史高度、生态广度、产业浓度、国际高度”的生长型低密板块。

而旗忠别墅区作为上海三大低密别墅区之一，此前已有上海玫瑰园、中星红庐等售价5千万至亿级的独栋群，如今又添两个容积率≤1.05的宅地——据不完全统计，2023年至今，上海一共推出的239幅宅地（包含公开出让和协议转让）中，容积率≤1.05的宅地仅有3幅。但值得一提的是，本文中两处精装修别墅社区，总价1000万元人民币即可拎包入住。

现在就让我们去具体了解一下这里正火热开售的两个楼盘。

## 项目名称：尚园

**项目地址：**闵行区昆阳北路与茜昆路交汇处
**开发企业：**上海博古置业有限公司
**房源信息：**首开44套建面约159-179㎡精装叠加、建面约227-247㎡联排、建面约253-266㎡合院，均价61601元/㎡。



尚园，日清/罗朗/SLD梁志天大师天团，倾力打造的约1.05低容积率叠墅+联排+合院纯墅区，一改市面上五层或六层叠墅，舍弃中叠“夹心层”，最大化确保户户有天有地的墅居体验。其中，上叠建面约172㎡空中私邸云端度假。三层南向大露台、顶层全露台，以“空中院落为场景，打造BBQ、星空露营、缦式下午茶等度假式生活，下叠建面约179㎡庭院栖居，私梯入户、首层老人房，LDK大横厅设计。二层约9.6米南向开间尺度，主卧套房配置书房衔接露台。

罗朗景观设计团队，巧妙利用建筑错落布置和立体景观层次，在社区内打造（山水画苑）下沉式庭院、（云木鸿庐）露天会客厅、（兰汀花廊）风雨连廊、（碧水林涧）游园水庭社区庭院引入雾森系统，形成穿云入画的烟云境界。此外七重花语巷道，小组团式私家入户景观庭院，既保证各户的私密性，又营造出丰富的社区互动空间。

小区的装修品质也堪称“高定”：5大全屋系统，美国霍尼韦尔新风、德国威能地暖、美国怡口净水、大金中央空调、全屋智能家居，同步国际人居标准。

**优惠信息：**

定房即可获得车位抵用券，享受购买第一个车位5万优惠政策以及购买第二个车位20万优惠政策。

**车位抵用券使用须知：**

1、本券为实名制登记抵用券，持有人需持产权人身份证明同时使用方为有效不可更名、不可转让；

2、本券有效使用期为尚源名邸车位开盘销售之日起30天内有效，过期作废；

3、享有本券的业主凭此券购买尚源名邸车位时可直接抵扣车位款，微型车位和特价车位不可使用；

4、本券不能兑换现金，仅限尚源名邸业主购买尚源名邸所属车位时进行等值抵扣车位款；

5、本车位抵用券最终解释权归上海博古置业有限公司所有。

## 项目名称：上海·华府天地（备案名：旗忠悦园）

**项目地址：**闵行旗忠别墅区富业路199号
**开发企业：**上海旗力置业有限公司
**房源信息：**叠加，上叠150㎡、下叠158㎡，上叠包含坡屋顶空间、双层地下室、北花园；下叠包含双层地下室、南北双花园。
**项目特点及优势：**纯别墅社区，容积率1.0；精装修。

尚园和上海·华府天地，都坐落于旗忠高尔夫俱乐部、旗忠网球中心、昆阳湖、未来之舟公园(规划中)等城市级生态地标。周围3公里半径生活圈交通便利、商业配套完全，教育资源更是丰富。

**商业：**周边荟萃三大商圈：马桥万达、龙湖星悦汇、颛桥万达等。元江路以南未来规划40万方商业中心。

**产业：**马桥AI试验区是上海市政府重点打造的有全球示范效应的人工智能创新策源、应用示范、制度供给和人才聚集高地，堪称中国版的“硅谷”。

**交通：**嘉闵高架出入口，30分钟直达虹桥枢纽；连接申嘉湖高速。项目往西可快速连接沈海高速、沪昆高速。立体交通网络，无缝连接闵行重要商圈、快速畅达市中心、大虹桥、长三角各地。距离地铁5号线颛桥站约5公里，另有多条闵行公交线路。

**附近学校：**元祥幼儿园、马桥强恕小学、马桥强恕中学、马桥复旦万科实验中学。附近还有上海浦西德威国际学校等，让孩子从幼儿园到高中都享受到优质的国际教育。

宜居之旅·吴泾颛桥板块

# TOD模式配套齐全 步行友好，提升城市生活质量

近年来，随着城市化进程的加速，交通拥堵和城市扩展的挑战日益突出。为了解决这些问题，许多城市开始采用一种新的开发模式——交通导向开发（Transit-Oriented Development，简称TOD）。这里的交通，当然以公共交通为主，包括火车站、机场、地铁、轻轨等轨道交通及巴士干线。然后，以公交站点为中心、以400~800米（5~10分钟步行路程）为半径建立中心广场或城市中心。

在此基础上，也产生了TOD住宅，也就是“以公共交通为导向”的理念建成的住宅区。其特点包括区域内建筑相对密集，而住宅、办公、商业、休闲等功能紧密结合，形成一个功能齐全的社区。区域内不仅有多个交通站点，各站点之间距离短、换乘便捷，还有良好的步行、骑行环境，为居民提供多种出行选择。

## 项目名称：保利光合TOD

**项目地址：**闵行区兰莲路167弄
**开发企业：**保利发展/申通地铁
**房源信息及价格信息：**总价约600万起93-143平实景地铁准现房。

保利·光合TOD，论区位，是上海南部科创中心核心位居漕河泾与紫竹高新区中心位置，更是闵行颛桥塔尖地标；论交通，地铁出行，畅达全城，15号线上盖，三个红绿灯抵达中环；论环境，这里有约20万方滨水公园，安家公园里值此一遇；论配套，2万方商业街区，教育/商业/办公等7大复合业态，足不出户享全域配套！论景观，立体城市多维景观，园、街、河、城尽收眼底！

**优惠信息：**9-10月认购豪礼
1、认购专项7万元美居家装礼包
2、认购送价值1万元家政服务礼包

## 项目名称：象屿·天誉蘭香（备案名：天誉兰园）

**开发商：**
**上海象融房地产开发有限公司**
**所属区位：**闵行紫竹板块
**项目地址：**上海市闵行区兰香湖北路与星乐路交汇处
**建筑面积：**123㎡墅境洋房，备案均价69900元/㎡

象屿·天誉蘭香择址上海唯二高新区——紫竹高新区板块，占据了浦江3.0时代的发展红利，坐拥40万平方米兰香湖与黄浦江相通，用科技打造现代生活，用智慧开启品质人生。项目致敬切尔西百年经典，提取被人类文明选择的建筑样式及空间关系，希望能把一切生活中的美好，汇聚到业主生活的日常。

**环境：**直线距离约100米，约40万㎡兰香湖
**交通：**15/23号线（在建中）双地铁旁
**附近学校：**步行可达华师大附属紫竹小学、华师大第二附属中学、圣华紫竹国际双语学校等全龄学府
**医疗：**龙华医院吴泾分院、瑞金医院闵行分院（在建中）。
**商业：**紫竹生活广场、宝龙广场、龙湖天街、江川东路地铁TOD（规划中）。

## 项目名称：尚湾林语

**项目地址：**闵行区颛桥镇金阳路777号
**开发公司：**上海地产星侨置业有限公司
**房源信息：**建面约81㎡-149㎡全周期2-4房价格：约6.05万元/㎡

占位大零号湾板块之上、纳入元江路商务区版图的尚湾林语，在交通便利性、生活便利性上也具有相当的优势：5号线、虹梅路高架与沪金高速通达；龙湖天街、颛桥万达等商圈围合；上海交大闵行幼儿园、上海交大附属实验小学、上海交大附属第二中学、交大附中、上海交通大学、华东师范大学等名校林立，书香环绕。

尚品新境占地约180万方自然城市融合体，汇集尚品天地、尚品颛溪、尚湾林语三大功能组团。容积率仅约1.6-1.8，约3米层高（高层标准层），阳光、清风自在流转；楼间距至高可达40米，得房率约79-83%。