

独家窥探上海迪士尼·外围篇

# 迪士尼周边房价六年涨了四倍 最高已达4万元一平米 村民们感觉像中了彩票

记者 林苑苑 江玥 摄影 韩丹

“整三违 迎开园 努力提升迪士尼周边环境”，这是悬挂在与迪士尼只有一条公路之隔的陈桥村里红色横幅上的大字。

村里，冒着清新泥土味道的菜园子里种着各式各样的蔬菜，周围的小河里，鸭子成群结队地游水——这里原本是几乎被魔都遗忘的乡间郊区，因为迪士尼的落地，这里成了寸土寸金的宝地。



## 计划开园前推出 100 间民宿 价格大大低于园区里的主题酒店

60多岁的宋国丽在川沙新镇陈桥村住了一辈子。她没有想到，自家的老宅院，可能会住进来自全国各地甚至世界各地的游客。

去年9月，一家民宿（上海）旅游文化发展有限公司（简称“民宿公司”），租下了她家的两栋房屋。9月底，民宿公司启动了川沙新镇迪士尼度假区的民宿开发项目。一期项目就在宋国丽家所处的六灶社区陈桥村，已与十几户村民签订了合作协议，这里离迪士尼的距离约3公里。当时，民宿公司对外宣布，迪士尼开园前，将推出100间左右的民宿，到2016年底将完成1000间，整个项目将在川沙六灶社区开发3000间民宿，而且定价会大大低于园区里的主题酒店。

迪士尼太大了，一天是绝对玩不够的。而对于近1000万的客流来说，园区内两家主题酒店的1220间房显然无法承载。如果订不到或者不想花大价钱住在园区内的主题酒店，这些民宿是目前最近的选择。

据悉，距离迪士尼3公里外新建的一家五星级酒店川沙凯悦酒店已经结顶进入装潢阶段。再远一点开车到川沙镇上，就能有更多选择。2010年至2014年期间，川沙新增锦江之星等连锁酒店企业27家，高星级的浦东绿地铂骊酒店、上海皇廷国际大酒店也是不错的选择。



## 想要在迪士尼周边尝鲜 不妨试试浦东“老八样”

大多数来迪士尼游玩的游客，都会选择在园区内的餐饮。迪士尼小镇首批入驻的50家租户里就包括首次进入中国市场的餐饮品牌The BOATHOUSE、Wolf-gang Puck。但众所周知，迪士尼里的餐食不便宜。

现在，如果想要在迪士尼周边寻找美食，那可不容易。我们在村里瞎晃，只找到了沙县小吃、重庆麻辣烫、牛肉馆这些。好在结识了一位当地人，说带我们去一家外地人找不到，只有当地人才知道的本土菜馆。餐馆就在唐黄路上，不过比较隐蔽，只是在路边，餐馆上有一块还算醒目的招牌，写着“范锋农家乐”。我们点了几个当地特色浦东“老八样”，没想到一上桌看着菜品的样子，就知道是找对地方了。

泛着黄油的“三黄鸡”，入口鲜嫩香滑，再蘸点酱油，酱香味和鸡肉的鲜味调和在一起，反正在城里是吃不到这种



滋味了；肉圆、鲜肉、嫩笋、猪皮组成的“浦东三鲜”，汤汁醇厚，先喝汤，再把里面的菜一道道吃过来，肉圆的口味最惊艳；还有当地有名的名菜——扣三丝，是将金针菇、香菇、肉丝等融汇在一起，揉成一个像倒扣的小碗的形状。

结账时，人均60元的价格，性价比不错。只是，不知等到对面的迪士尼开门了，餐馆的价格会不会也水涨船高？

## 周边房价涨四倍 投资客越来越多

上海迪士尼度假区主体工程于2011年4月8日正式破土动工，将于2016年6月16日正式开园。据说当时迪士尼公司在上海的选址上，可是足足纠结了好一阵子，最终选择落户在浦东新区的这片地上，也是看中了其得天独厚的地理优势，距离浦东机场仅15分钟车程，离海港也近在咫尺，据专家预计的年游客量将在1000万人次左右。

随着迪士尼乐园开园的日子越来越近，在附近的村子里时常会看到一些西装笔挺的投资客。一位陈桥村村民告诉我们，川沙镇上的宾馆以前生意都不好，现在乐园还没开业，入住率就达到了50%，“都是些想来投资、看看地方的人”。

今年52岁的陈大姐一边用水桶舀水，一边洗着绿油油的青菜和我们说，“听说啊，这儿有部分房子快要拆迁了，你看我们这里鸡鸭成群，闲着种种菜的，不要说哦，还蛮好的嘞！拆了呢，可惜是有点可惜，不过也是为了发展。”据陈大姐说，目前还未最终定下到底哪里拆迁，怎么个赔付标准，不过在村民看来，迪士尼开在这里，总是一件大好事。

“我觉得迪士尼开在我们这儿，那就像是中了彩票一样的好事啊！”原住民张先生兴奋地告诉我们，这里6年前房屋的价格只有每平方米6000—8000元，如今商品房已经到了每平方米2万—3万元，最高涨了四倍。

来打探迪士尼、想趁着迪士尼做商机的人也越来越多。张先生说，自己家有一个三层宅子，正打算改造成民宿，做得高端点，请外面的设计师来好好设计，也在迪士尼的汹涌人潮中分一杯羹。“我们这儿虽然没有你们杭州有山有水的好景色，可是有的是迪士尼的人流量啊，光是这点就已经足够了。”张先生乐呵呵地说道。

据公开信息显示，受迪士尼板块概念的驱动，川沙板块的房价七年来从2009年的11153元/平方米涨到去年的29264元/平方米，猛涨162.3%，高于全市的101%，而板块内最贵的项目成交均价已达到3.97万元/平方米。但是，川沙处于非市中心区域，近期上涨动力不足，2015年全市房价上涨了18.82%，而川沙板块则仅上涨了2.46%。