



百万大赢家是一部强大的引擎,它动力十足,以上海为原点,牵动整个长三角城市群

大赢家,煮沸长三角

江苏最大开发商新城房产表示强烈参加意向

从长三角北翼的南通,到长三角南边的湖州,再到西边的无锡、常州,各地发展商都对活动产生了浓厚的兴趣,纷纷向“百万大赢家”伸出了橄榄枝,希望能成为联动城市之一。

难以置信,也就几天时间,长三角十几个城市的楼市就因为“长三角百万大赢家”沸腾起来。本报特派地产评论员从常州发来消息,江苏省最大的房地产开发商新城房产对“百万大赢家”活动非常感兴趣,已有参加意向。“这个活动对长三角城市来说是一次很好的联动机会,也能把我们的项目推向

更广阔的市场。”新城房产的负责人表示,他们开发的项目在常州房产目前开发的项目中大约占了四分之一的份额,他们非常希望能够吸引更多的长三角购房者前去置业。除了新城房产之外,还有包括大成房产在内的十几家常州的知名房地产开发企业也表示出了强烈的参加意愿。

另外一个长三角的明星城市——无锡也频频传来消息,“又有个深圳籍的开发商想加入”、“主流媒体都看好这个活动,支持者越来越多”、“消费者也在口口相传这个活动”……本报特派地产评论员在无锡了解到,目前无锡市场有大量的知名开发商和代理公司进驻,如华润新鸿基、万科、中大、易居、策源

等,无锡地产也正以多元化的形式迅速发展。无锡知名开发商郎诗集团和知名代理公司怡信天成携旗下几个项目都有意向参与进来,共同见证这个长三角的房地产盛事。怡信天成已经达成初步的战略合作计划,“我们很认可这样的做法,我们自己也有这样的想法,想要开拓本地以外的客群市场。”负责人表示。

□本报地产评论员 梅虹

城市楼情

上海人买走 1/4 昆山房子

太仓浏河正在融入上海楼市

□本报地产评论员 房蓉

本报特派地产评论员了解到的数据显示,今年上半年,在昆山,上海购房者占总人数的 20%,而且自住率达到 80%,上海人买走了昆山全部销售面积的 25%。随着上海通向昆山的轻轨将在 2009 年修通,更坚定了昆山开发商将销售目标锁定上海及长三角的信心。“上海到昆山才二三十分钟,在长三角经济圈内,江浙沪城市内的中高端消费群体中将涌现出更多的‘置业候鸟群体’。”招商局地产控股股份有限公司上海管理总部营销中心总经理廖辉如此判断。“城西板块最为值得关注。其中,玉山镇——阳澄湖地区是如今最适宜居住的地区。”昆山丰叶龙行董事长陈戎指出:“城西板块森林公园和虹桥路、江浦路一带,主要为公寓项目,包括向日葵公社、森林半岛等楼盘。别墅项目主要分布阳澄湖周边,这些项目因地制宜,为阳澄湖生态旅游休闲度假的理念而设计。”据悉,阳澄湖周边近期新开了十多个别墅项目。而上海人则是其购买主力,一些别墅区甚至有七成别墅卖给了上海人。“昆山房价是上海的 1/2,苏州

的 2/3,价格肯定有上升余地。”已在昆山购置 4 套住房的上海孙老伯兴高采烈地讲述自己的置业动力来源:“昆山是上海的腹地、苏州的门户,长江大三角的喉结,其作为重要外资投资区域的优势不会改变。上海申博成功,昆山本地企业也会意识到即将到来的投资高潮,资金、人流持续存在,地产绝对升值。”“从整体来说,昆山今年的房价与去年基本持平,并没有上涨。”陈戎指出:“但与此同时,昆山的地价、建筑费用和前期投入等正在逐年上涨,所以从对比上来说,昆山的房价反而是‘下降’了,这其实就给了购房者一个不错的机会。”另一个长三角城市——太仓,其浏河镇更是成了长三角地产融合的急先锋。今年 6 月份第二十一届上海房交会上,就出现了“浏河房产团”,向上海置业者抛出橄榄枝,这已经是浏河镇第二次组团参展了。据悉,目前浏河的楼盘 70%以上都是上海人购买,基本没有闲置。与此同时,政府还将加大对浏河镇基础设施的改造,以适宜人居的自然环境吸引更多的上海及其他长三角置业者来浏河生活置业。



昆山是上海的腹地,这就给了购房者一个不错的机会。

我在现场



本报特派地产评论员 陈乾

上海人昆山置业首选别墅

随着昆山近几年的经济发展,房地产市场发展迅速,不少上海人慕名前来买房,掀起一阵异地购房热潮。从上海火车站乘高铁,20 多分钟就抵达了昆山,舒适的车厢环境也为旅途增添一丝温馨。据说,待城际列车再次提速后,10 分钟就能从上海到昆山。时至金秋,又到吃蟹时节,以前就有不少上海人选择周末驾车到昆山来吃阳澄湖大闸蟹,沿阳澄湖形成了一个蔚为壮观的别墅带状群,并出现了几个颇具代表性的项目,现在的阳澄湖集中了大上海高尔夫、颐湖园、漾月湾、克拉水城、天使湾、鹿澄天地、威尼斯、泰泓花园、国际上湖等 10 处楼盘。其中,克拉水城以独栋别墅为主,接近上海别墅群风格,而价格却是上海普通别墅售价的一半左右,吸引了众多购房者的目光。此外,优美的城市环境提升了居住质量,别墅成为上海人在昆山购房的首选。许多上海人在昆山“靠近上海的”陆家、花桥等板块购买了别墅,作为度假使用。另外,城西马鞍山路沿线至阳澄湖一段,那里有亭林公园、森林公园、阳澄湖等各个独具特色的公园与湖泊、坐落在那里的别墅也比较多,像玉峰山庄、西城秀墅、万方江南、枫桥半岛、玉熙山庄、颐湖园及天使湾等;城北有国际艺术村、水秀艺墅、豪门世家、江南明珠苑、昆山花园、沛绿园等,不过它们多数不是纯粹的别墅小区,有很多公寓房和商铺;东部有一墅情缘、远东世纪园、金色港湾等项目。

●太仓

均价:3270 元/平方米(上半年)
热点区域:浏河
前往太仓十分方便,其房价较为实惠,今年上半年新建住宅成交均价为 3270 元/平方米。
其中与宝山区接壤的浏河,距上海市中心 44 公里,与松江、南汇等郊环区域到市中心的距离相同,为提升浏河板块房地产的整体形象,浏河开发商以“江尾海头第一镇,上海颐养后花园”的口号进行整体形象宣传,取得了良好效果。
目前太仓市内在售的项目共有 30 多个,如华源上海城、曼氏银洲花园、华茵嘉园等楼盘是目前太仓热销楼盘,售价大多集中在 3000—3500 元/平方米之间。这些楼盘均分布在太仓市内,周边配套较为成熟,适宜居住。

●吴江

均价:3400 元/平方米(今年首季)
热点区域:松陵镇、汾湖镇、盛泽镇和吴江经济开发区
吴江现在的房价为苏州最低,今年首季全市平均房价每平方米不到 3400 元,城区在 4000 元左右。
现有在建的项目共 133 个,投资额超过 35 亿元,主要集中在松陵镇、汾湖镇、盛泽镇和吴江经济开发区。
目前,吴江城南板块吸引着乡镇的购房、城北板块吸引着苏州人购买,城中城西又是吴江人购房的方向。依据吴江城市化发展的规划,南部新城区的沿苏州河地段还将建设成吴江人居环境的新亮点。从开发趋势来说,除了住宅小区,经济型酒店、专业市场、写字楼商业广场等将占据开发的半壁江山。

●苏州

均价:6964.37 元/平方米
热点区域:园区和吴中区
据中国指数研究院监控数据显示,8 月份苏州市区共成交住宅 5489 套,成交面积为 743037.848 平方米,较 7 月上升 3.51%。成交均价为 6964.37 元/平方米,较 7 月增长为 2.5%。
从苏州七大区成交量的细分来看,目前园区和吴中区始终支撑着苏州楼市的大半江山。
从成交均价分析,目前园区均价已达 7651.14 元/平方米,中心城区的成交均价都已在 6000—7000 元/平方米,值得注意的是,以往体现“平民价格”的吴中区和相城区,目前的市场均价分别已达 6354.29 元/平方米和 6147.82 元/平方米。

●无锡

均价:4800 元/平方米
8 月新批预售面积:41.12 万平方米
8 月无锡全市七区商品房新批准预售面积为 41.12 万平方米,同比增长 364.11%,这意味着 9、10 月无锡将会有大批房源开盘,而实际上 8 月市区商品房的销售面积已达 43.55 万平方米,同比增长了 51.53%;其中仅商品住宅的销售面积就达到了 39.25 万平方米,同比增长 80.05%。
事实上,无锡自有的消化量已趋饱和,市场具有非常强烈的与上海楼市对接的需求。目前成交均价为 4800 元/平方米的无锡楼市,与上海的房价有着天壤之别,加上无锡的天然优势,非常贴合养老型、度假型置业者的需求;而无锡最佳商业城市地位的确立,对物业的商业性投资也有相当的回报潜力。