



嘉兴专版

宜居魅力 接轨上海

我们嘉兴的城市规划定位为“浙江接轨上海、融合苏南的门户型都市地区；吴越古韵与现代文明交相辉映的城乡和谐发展地区及融汇江南水乡和江海特色的生态宜居型都市地区”。

在这些规划的基础上，嘉兴房地产市场显现出鲜明的特色。嘉兴



陶金根
嘉兴市规划与建设局局长

楼市这几年来发展都非常稳定,今年前7个月,全国70个大中城市房屋平均售价同比上涨7.5%,而嘉兴同比上涨约3%,接近物价上涨水平,说明嘉兴房价在2005年以后得到了有效控制。从1997年至2004年,嘉兴房价均低于全国平均水平,2006年只比全国均价高7%,而嘉兴市2006年人均GDP却是全国的2.5倍,城镇居民人均可支配收入是全国的1.5倍。

与此同时,嘉兴楼市的外销潜力也逐渐得到重视,这主要得益于显著的交通和区位优势。

嘉兴处于长三角城市群的中心

位置,随着杭浦、申嘉湖杭、嘉绍三条高速公路建成,三纵三横的长三角最完善的高速公路网络枢纽初步成型。根据规划,沪杭磁悬浮高速杭州至上海的最短距离为26分钟,而嘉兴是其中的惟一一站,嘉兴正成为上海名副其实的“后花园”。

除区位、交通因素外,长三角居民的居住习惯也是拉升嘉兴住宅需求的重要原因。身处江南水乡,长三角购房者大多对水景住宅情有独钟,而嘉兴则处在七大水系环绕之中,具有丰富的水资源,非常适合建造绿地与水系共存互融的水景住宅,受到上海、杭州、宁波众多购房

的欢迎。

我认为长三角世界级城市群的启动,对嘉兴房产有很好的促进作用,可以提高开发商的档次。目前嘉兴市的人口总供有500万,外来人口150万,外来投资置业的人员仅有5%,希望通过“沪嘉一小时生活圈”的宣传,可以让更多置业者了解嘉兴的区位优势和交通优势,从而引来更多置业者的投资。

而且对于外来置业者在嘉兴的生活,我们也做了很多的后续工作,比如买房后医保卡可以在本城市内

使用,16个城市的交通卡在嘉兴也可以互用等。我们的首家房产超市就将开业,将实现房地产展示、交易、贷款的一条龙服务。

随着长三角世界级城市群的飞速发展,接轨上海、实现共赢,推进长三角城市一体化,已成为长三角区域内各地政府的共识。长三角周边城市与上海的联动看作重要的战略,以路桥交通网络的规划和建设为契机,长三角正在打造一个“一小时生活圈”。嘉兴作为距离上海最近的浙江城市,在城市建设 and 地产市场的发展上都在做着不懈的努力。

典型楼盘



秀州·枫华园：

秀州·枫华园位于禾丰路与锦绣路交汇处,占地约60亩,总建面约6万平方米,离市中心建国路繁华商街仅2.5公里,骑自行车仅10余分钟车程,到麦德龙仅需约5分钟,24路、38路、4路等多路公交车,将秀州·枫华园和市中心轻松相连。秀州·枫华园巧妙地利用地形特点,结合景观,小区规划别具一格。整个小区西面和南面是多层楼盘,北面是小高层,南面沿街为小区商业街。小区建筑北高南低,天际线自然流畅,西向禾丰河开放的空间形态,与江南气息浓郁的小溪完美衔接。



江南太阳城：

江南太阳城从当前中国老龄化问题及养老模式的缺陷出发,借鉴国外老年社区的先进经验,并结合中国实际国情,利用嘉兴江南水乡的自然资源,在现代化的居住社区里融入老年建筑组团,以三大实施策略及六大配套体系为依托,为大上海都市圈创建第一个新型的健康养老社区。

置业故事



主角:Allen
职业:跨国咨询服务公司驻沪代表处高管
心得:其实异地置业并不复杂,跟在上海某个区买房没什么区别,当地购房手续和物业管理都较为规范,不必担心异地置业会有风险和困难。

Allen虽说是上海本地人,但他却从2003年就开始关注长三角房地产市场的走势,感觉长三角各区域城市的房价相对于上海来说,明显是存在一个价格洼地。经过了几次对于周边区域的实地考察后,Allen初步把置业地点定在湖州和嘉兴两地,“初期我会先考虑在周边区域买一套房作今后养老之用。随着近几年上海经济的快速发展,感觉这个城市已越来越不适宜居住,而周边长三角区域在上海的带动

下,各方面也开始渐渐与上海接近,但生活成本与环境也明显优于上海,除此之外,周边长三角区域城市离上海都较近,平常回上海都方便。”

于是在2004年,Allen一家就开始频繁在湖州和嘉兴两地看房,最终花费50万在湖州购置一套三室两厅的养老房。对于这套养老房,Allen可谓是颇有感触,“目前这套房已升值不少,其实异地置业并没有大家所想象得如此复杂,跟在上海某个区买房

没什么区别,而当地购房手续和物业管理都较为规范,不必担心异地置业会有风险和困难。”

有了初次异地置业经验的Allen,今年将把目标锁定嘉兴,准备他的异地投资计划。“嘉兴一直就是我为看好的城市,作为‘上海的后花园’嘉兴具有较大区位优势,尽管这几年嘉兴房价经过了一定程度的上涨,但房价相对周边城市还是存在较大优势,投资潜力不可小视。”Allen坦言。

Allen的考虑其实也代表了大多数上海稳健型投资者的想法。长三角周边楼市正处在启动阶段,未来发展不可小视,并且目前总价相对较低,更加适合于普通投资者参与。Allen今年已决定在十一黄金周参加长三角百万大赢家活动,在Allen看来,此次活动对于购房者而言可谓益处多多,不仅可以帮助购房者在短时间内到现场免费看到尽可能多的楼盘,更可以赢取大奖。

(郑菁)

嘉兴篇

- 国家发改委公布的统计数据显示,今年第二季度70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.3%,土地交易价格上涨13.5%,而嘉兴房价的涨幅则跌至3%;
- 从2002年至今,嘉兴历年房价均比浙江省平均水平低10%至20%,从2004年到2007年上半年,嘉兴房价涨幅排位由第2位、第5位变成第10位,涨幅逐渐靠后

破解嘉兴楼市之谜

□本报地产评论员 郑菁

地产业进入平衡发展期,市场趋于成熟,房价稳中有涨,这一态势在今年的1至7月得以延续。嘉兴房地产市场这一现象与全国大中城市当前持续火爆的房市形成鲜明对比。

嘉兴一直被誉为长三角楼市的一支潜力股,不仅如此,嘉兴楼市近几年走势更是特立独行,在全国房价都出现大幅上涨的同时,嘉兴楼市则一直保持稳定,其中会隐藏着怎样的楼市之谜?

楼市走势平稳

今年上半年,全国房价都出现了不同程度的上涨,其中长三角各城市房价更是不断冲高,而嘉兴房价却在一片“涨”声中保持稳定。据国家发改委公布的统计数据显示,今年第二季度70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.3%,土地交易价格上涨13.5%,而嘉兴房价的涨幅则跌至3%。

数据显示,从2002年至今,嘉兴历年房价均比浙江省平均水平低10%至20%,从2004年到2007年上半年,嘉兴房价涨幅排位由第2位、第5位变成第10位,涨幅逐渐靠后;嘉兴房价也逐年落后于其他城市,其绝对价格目前基本处于全省的第10位或第11位。

据悉,嘉兴房价在2004年和2005年出现较大涨幅,但随着房地产调控政策逐步落实到位,嘉兴房

揭开房价之谜

为何嘉兴楼市为出现这样一种怪现象,其中的奥秘究竟何在?

供给平衡应该说是保持嘉兴房价稳定的主因。房屋施工面积、新开工面积和竣工面积在经历前些年快速增长后从2005年起出现适度回落,当地开发企业顺应宏观调控要求,适度放缓建设步伐;从2005年至2006年,市区商品房竣工面积明显高于新开工面积,市区商品房供应更加充足,有较多开发企业实现了从期房销售到现房销售的转变。

目前嘉兴市的大部分居民已不存在住房紧张问题。统计数据显示,今年上半年市区商品住宅的批准预售面积达50.85万平方米,相当于目前市场上有4000多套面积在120平方米左右的住宅可供市民选择。

除此之外,嘉兴政府对于嘉兴

整个房地产市场的稳定也实施了大量有效调控措施。其中保证土地供应量的充足供给和拆迁安置房的大量推出,对于稳定嘉兴房价起到关键作用。

嘉兴政府首先从平衡总量入手,根据市场需求,适时适度地投入土地,鼓励新建项目尽快上市,从2001年以后嘉兴一直保持适度超前的土地供应量,较好满足了房地产发展对土地的需求,还加大普通住宅项目的用地供给和存量土地的实质性开发,增加住房的有效供给,通过经济杠杆作用使前几年较快的房价涨幅趋于平缓。

同时,嘉兴政府还加大拆迁安置项目的建设力度,并将部分拆迁安置房转为商品房销售,缓解了中低收入购房者的压力。数据显示,近5年来市区共拆除危旧房80多万平方米,涉及拆迁居民两万多户,改造“城中村”120多万平方米,涉及拆迁农户5000多户,按照拆迁安置房1:1的建设比例,相当于新增了1.25万套农民拆迁安置房,近5年市区已建成或正在建设的拆迁安置房300多万平方米,所有拆迁居民或农户均能在两年内搬入安置房。

典型楼盘



金都佳苑：

金都佳苑位于嘉兴市秀洲区商贸核心区。北邻嘉兴城市东西向主轴线中山西路,东隔秀清路与嘉兴花园别墅区相邻,南向200米为京杭古运河和2005年即将建设的全长7800米的秀洲运河文化长廊,交通便捷。金都佳苑占地63550平方米,总建筑面积约15万平方米,由15幢11—18层峻逸挺拔的现代建筑组成,绿化率超过45%,三个各具特色的庭院依建筑而成,互相独立又互为映衬,是中国人居环境金牌建设试点项目,也是嘉兴引入瞩目的城市新景观。



龙盛·华城右岸：

龙盛·华城右岸位于嘉兴市秀洲区,临近中山西路,地理位置优越。龙盛·华城右岸一期西至秀清路,南至洪运路,北至规划洪福路,南连城市运河公园。一期开发土地面积11万余平方米,总建筑面积16万余平方米,建有多层、小高层及高层景观住宅。一期东、北两面临水,南连优美的运河公园,环境得天独厚,是一个十分适宜于人居的美景胜地。被列为浙江首个“全国绿色生态住宅示范项目”。