

长三角中国房地产金三角 之评论

长三角楼市发展开始加速

●长三角城市圈楼市的兴盛,是天时、地利、人和共同作用的结果。

●从城市化率来看也表现出相似的格局,上海城市化率高达 88.7%,是全国城市化率最高的城市;其次如杭州、宁波、南京、无锡、苏州等,城市化率超过 60%;其余城市化水平大多处在 40%-60%之间。

●由于经济水平和城市化率处在不同的阶段,长三角楼市已经并且仍将继续呈现以上海为龙头、以浙江和江苏为两翼的多层次并进格局。



以上海为中心、江苏沿长江地区及环杭州湾地区 16 个城市构成的长三角城市群,虽然仅占全国 1%的土地和 6%的人口,但在近年来的中国房地产市场无疑是独擅胜场。万科、中海、新鸿基……几乎所有知名开发商都选择了进入长三角,长三角楼市也持续表现出供需两旺,以房地产投资额为例,2006 年长三角城市群房地产投资额为 4076 亿元,占全国的五分之一强。

天时、地利、人和的作用

长三角城市圈楼市的兴盛,是天时、地利、人和共同作用的结果。中国经济数十年来一直保持稳步增长,对内改革和对外开放均卓有成效,持续向好的经济和社会环境,是长三角楼市发展的天时。而长三角自来是中国经济富庶、居民富裕之地,近年来该区域经济发展尤为迅速,在全国经济体系中占据重要地位。2006 年长三角 GDP 接近 4 万亿元,占全国 GDP 的 19%;GDP 增速均值达到 14.7%,高于全国 GDP 增速 4 个百分点,表明长三角已经成为全国重要的经济增长极,这是长三角楼市领先于全国发展的先决条件。2006 年长三角 16 个城市城镇居民人均可支配收入为 17237 元,比全国平均水平高出近一半,发达的民

间经济、较高的居民消费能力和大量的人口导入为长三角楼市提供了强劲的需求支撑。几方面的共同作用打开了长三角楼市的新局面。

作为中国最大的城市群,长三角内部呈现阶梯型发展格式,16 个城市大体形成四个层次:第一层为上海,全国首个生产总值突破万亿元的城市,是长三角的龙头城市;第二层次为苏州、杭州、无锡、宁波、南京, GDP 总量均超过 2000 亿元,成为区域中心城市;第三层次为南通、绍兴、常州、台州、嘉兴、扬州、镇江、泰州,经济总量在 1000 亿元至 2000 亿元之间;第四层次是总量低于 1000 亿元的湖州和舟山。从城市化率来看也表现出相似的格局,上海城市化率高达 88.7%,是全国城市化率最高的城市;其次如杭州、宁波、南京、无锡、苏州等,城市化率超过 60%;其余城市化水平大多处在 40%-60%之间。

城市化进入中期加速阶段

照全球通用的城市化率,一般城市化水平在 30%以下为初期发展阶段,30%-70%为中期加速阶段,70%以上为后期成熟型发展阶段。长三角 16 个城市的城市化水平都超过了 30%,已经脱离了初级发展阶段,进入了中期加速阶段,定下了未来数年内长三角楼市持续发展的基

□中国指数研究院华东分院副院长 陈晨

调。由此可以预计,由于经济水平和城市化率处在不同的阶段,长三角楼市已经并且仍将继续呈现以上海为龙头、以浙江和江苏为两翼的多层次并进格局。

在发展的主基调上,处于不同城市化进程中的城市其表现将各有所异。上海已经高度城市化,属于后期成熟型发展阶段。高度的城市化水平使得国内国际知名开发商均把上海作为兵家必争之地,呈现综合实力强、品牌信誉佳的开发商主导市场的格局,房地产的金融性将进一步凸显,综合型商用物业和高端物业将成为市场未来制胜点;杭州、苏州、无锡、南京等已经超过了 60%,处在中期加速期的尾声,即将进入成熟期,目前纷纷出现实力品牌开发商高调抢占市场、掌握市场优质资源和话语权的局面,例如中海、万科、复地、凯德、华润、新鸿基进入杭州;中海、万科、大华进入南京;凯德、金地、中海、万科进入宁波;万科、华润、复地、首创进入无锡;未来这些区域中心城市将出现品牌楼盘领跑市场的局面;南通、绍兴、常州、台州、嘉兴、扬州、镇江、泰州,经济总量和城市化率相对较低,仍处在加速发展阶段,并将成为品牌开发商的下一个着眼点。

寄望长三角楼市迎来和谐、科学发展的新篇章!

官员访谈 异地居住改变生活模式



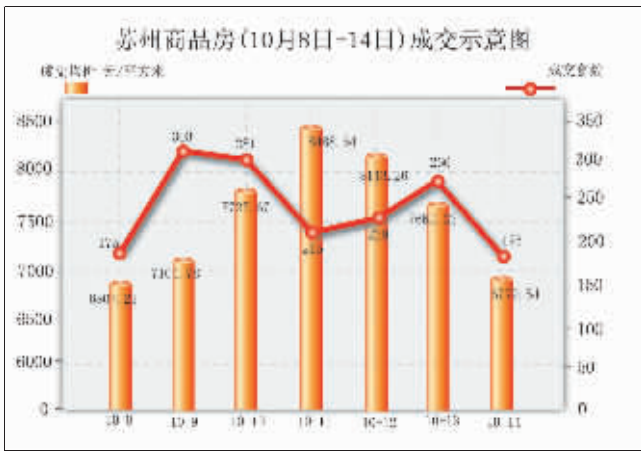
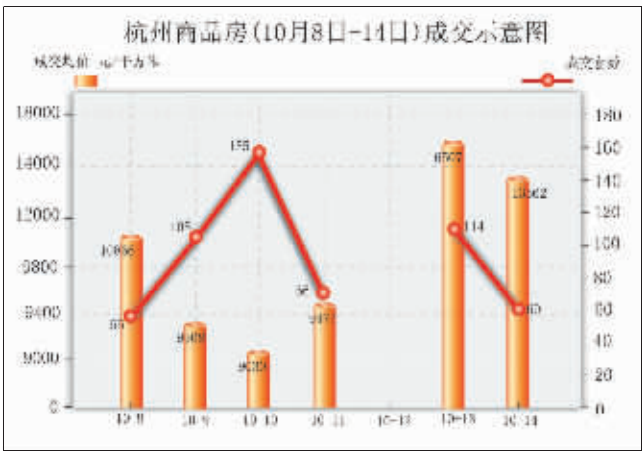
王金明
嘉兴市南湖
区长助理、
南湖新区
管委会常
务副主任

嘉兴作为上海的后花园,为了承接周边大城市的辐射,十分注重打好自身基础,构建平台集聚实力。通过成功的创建中国优秀旅游城市等活动丰富提升城市的发展内涵,城市功能不断完善,城市环境不断美化,城市品位不断提高,加上便利的购物环境低廉的生活成本,便捷的室内交通,纯朴的民情民风 and 宜人的自然风光使嘉兴成为了适合人居的米乡之地。

城际交通的发展对“异地居住”有确实的促进作用。比如说计划于 2010 年正式开通的沪杭磁浮线嘉兴站就设在南湖区的余新镇,与之连为一体的南湖新区地位迅即会得到凸现和提升,因为沪杭磁悬浮线的开通拉近了沪嘉之间的距离,只需 15 分钟的车程就可以从上海抵达嘉兴,到那时候“异地居住”将成为一种新形式改变人们的生活和工作。

嘉兴凭借良好的区位、交通、环境等优势,近年来房地产得到了很好的发展。目前在市内的开发商有 167 家,先后有 60 多家外地品牌房地产企业进入嘉兴,为提升嘉兴房地产业开发的规模、品质、营销管理水平起到了很大的推动和促进作用,到目前为止我市先后有 3 个住宅小区被建设部列为国家康居示范工程建设项目,这在全国地级市城市当中也是不多见的。

长三角城市商品房成交市场分析



扬州:住宅成交平稳

近期扬州市商品房交易较为平稳,北区新盘热销势头强劲;西区依然“百花争鸣”。据中国指数研究院监控数据显示,10月15日-10月19日共成交新建商品房 525 套,成交面积 6.29 万平方米,总计销售金额 2.79 亿元。

南通:成交大幅攀升

近期南通楼市的黄金周效应开始显现,楼盘成交大幅攀升,据中国指数研究院监控数据显示,10月15日-10月21日,南通共成交商品房 785 套,几乎是上周的 3 倍,成交面积为 80005.17 平方米,成交金额 22097 万元。

(数据来源:中国指数研究院)