价格洼地 资金流向二三线城市

□本报地产评论员 李真

开发商观点

经济带联动对于嘉兴是个绝佳机会

陈学贤
嘉兴市房地产协会秘书长

随着房地产业的迅速发展，嘉兴的住宅建设和管理在数量上增涨的同时，更注重环境的优化、住宅品质的提升、人性化服务的完善，相信在长三角城市一体化的趋势下，无论从政府层面、开发商层面还是购房者层面来讲，嘉兴都将是长三角城市的主要战略之地。

那从政府层面来讲，长三角的联动规划已确定，整个经济带的联动对于嘉兴也是一个绝佳的机会。

多项利好推动昆山地产前进

李云
易居中国苏州城际公司总经理

苏州房地产目前还处于一个起步阶段，房价进入比较快的上升通道。

苏州市民的投资理念为“求稳”，而房地产正是符合这一理念的理财产品，因此苏州人的购房热情很高。

昆山介于上海与苏州之间，是两大经济发达城市间的枢纽站。作为中国百强县的首位，其经济的迅猛发展决定了该地区房地产发展的未来走势。除了本地购房强劲，其外来高收入群体如台商、新苏州人也是主要的购房力量。

随着城际交通的快速发展，昆山的地理优势将更将显现，易居选择苏州昆山作为长三角战略布局中的重要一步，主要是看重了两地的房产市场的健康发展趋势(自住需求高)，是不太容易受政策影响。而江苏之重在苏州，大苏州之重在昆山！

外来力量支撑昆山楼市

张鹏
宝辰房地产公司凤凰城营销经理

目前昆山市场上真正本地人买房的不多，一是因为他们收入一般没有过多积蓄，二来是因为他们本身就有房子。昆山本地人买房多是通过一些换房。没有了那么多刚性需求，价格上升就不会过快。昆山的房地产市场起步也比较晚，大概是从2001年后发展起来的，像长江北路这里2003年的时候还什么都没有的。所以起步比较晚，加上本地人的刚性需求不高，导致了房价上升比较缓慢。目前支撑昆山楼市的主要是一些外来人员，包括在本地工作的新昆山人，像你说的从上海、苏州等长三角地区过来买房的人，他们对于昆山房价的上涨是有帮助的，但是作为我们开发商来说，希望房价稳步上涨。

另外一点比较重要的因素我觉得是昆山的楼市缺乏大盘引导也是房价上涨速度不快的原因之一。

价格洼地体现楼市无泡沫

吉祖军
青春雅居销售部经理

在房价飞速上涨的年代，也有些城市能够保持平稳发展的态势，那就是长三角次级城市。

这种城市的平稳房价与周边的上海、杭州等城市飞涨房价形成了鲜明对比，这种现象正体现了楼市无泡沫。

究其原因，这是由于长三角次级城市供求平衡、结构合理，这种稳定的走势有效地避免了购房者因为担心房价涨幅过快而引起的购房潮。

自然投资、自住的上海客人选择了昆山。而昆山的小户型也成为他们追捧的对象。稳定的投资回报给了他们最好的交代。而周边的11号线的建设、城铁的通车、京沪高铁的建设为上海客人提供了重要的保障。

昆山别墅潜力巨大

盛剑伟
绿洲山语专案经理

昆山一直处于一种供大于求的态势，然而从今年6月份以来，我们已经觉得有一种需求趋势迅速上来了。目前的昆山市场开始流行小高层住宅了，像我们类似的别墅，特别是独栋别墅已经很少看到了，因为现在别墅土地不批了，昆山拿地也不容易了，所以将来一定会使一种供不应求的局面，价格也会上涨。

造成价格洼地的主要原因是昆山多外来人口，本身购买力并不太强造成的。

价格洼地即是价值宝地

穆雅文
易居上海住宅项目部北区运营中心企划经理

上海及杭州作为长三角的主要发展城市，其快速的价格增长，肯定会形成其周边发展较慢城市的价格差距，从而形成洼地。但是从城市发展进程来看，一个中心城市的发展必将辐射到周围地区，也就是发展半径扩大，因为其消费结构的扩大、人群结构的扩大、经济结构的扩大、地产区域的扩大等等，都将导致辐射范围的扩大。

同样一个中心城市的经济发展，必须联动起周边城市的经济基础补给，才能保证中心城市的经济持续旺盛。这样一来，必定加快交通、工业等建设，使之形成经济联动，从而也促成了周边城市的经济发展效应。

“工作在上海，居住在周边”已不再成为新鲜话题，这也是带动周边城市经济发展的重要因素。

□镇江

长三角“价格洼地”吸引了众多置业者。

□常州

□昆山

□昆山

如今在长三角地区，“价格洼地”这一说法被越来越多的提及。不少专家都表示，长三角“价格洼地”的提法本身非常有意义。从目前长三角各城市的房价来看，如果说上海、杭州、南京、苏州属于价格高地，那很显然，上海周边众多的二三线城市与其相比，具有较大的价格落差。目前上海楼市均价近万，但实际上中心城区房价都近2万元/平方米以上，而临近上海的地区中，常州楼市均价仅4200元/平方米，嘉兴、昆山均价4500元/平方米，无锡、湖州均价7500元/平方米。

长三角“价格洼地”，无疑已经成形。

“价值高地”凸现“价格洼地”

长三角地区历来都是人们眼中的“价值高地”：这里有国家提供的开放宽松的宏观环境，经济发展快速稳健；以上海为中心的整个区域历来有着适宜的自然环境和品位精致的居住环境；整个长三角区域便利的公路、高速的轨道交通网已成规模，“一小时生活圈”即将实现。最重要一点，地域性对现代人的束缚已经大大减少，新的居住政策和新的医疗保障体系更为整个长三角的“一体化”提供最有利的推动力。

随着长三角中心城市上海的房价越走越高，普通上海人开始对房价望尘莫及，上海楼市甚至出现了“上海人离场”的异常现象。而与此同时，长三角其他城市却频频出现上海人的身影。据了解，目前，到江浙买楼，已在不少上海人的计划中。很多购房者都表示：“现在想在上海环线内买一套像样的两居室，没有两百万根本实现不了。而就在上海周边，交通也方便，一样的价格可以享受高品质的生活。何乐而不为呢？”

在长三角城市群中，除了昆山、萧山、无锡等最早搭上上海发展的顺风车，房价得到快速上升之外，大部分长三角城市的房价目前依然比较平实。随着长三角城市群进入新的一轮房价上涨过程，势必把原本的一些低价城市推向新的发展轨道。而对于精明的上海人来说，几年前的昆山、无锡房价上涨的事实也让他们更加坚定：异地置业，既能避开本地的高房价压力，又能实现投资理财。

这时候，寻找价格洼地成为了他们关注的首要问题。

洼地后的跃升之态

对很多投资者来说，寻找价格洼地，等待“洼地”跃升，就是他们选择投资的唯一法则。但目前的长三角，“洼地”并不是处处都有，也并非所有的“洼地”都能够实现升值回报。与上海紧邻的苏杭地区，房价已经上升至高位，成为长三角主要城市的楼市标杆。因此，赶在新一轮的楼市上升轨道之前，找寻真正的“价格洼地”城市，才能抢得先机，获得真正的机会。

目前的长三角城市的“价格洼地”，依据其未来房价上涨的推动力而主要分为三种：原动型，联动型和被动型。原动型，顾名思义，即以来自身的经济发展带动房价上涨。这类城市中表现最突出的就是常州。常州的房产市场处于非常健康的自身发展阶段，房价依据地段和品质的不同，自然的划分为多个层次，从2000元/平米的低价公寓到6000元/平米的高端住宅，应有尽有。而常州的经济发展非常迅速，大型的制造业以及国家特色产业基地的发展和带动，使得整个经济呈现出强劲的发展势头。可以肯定的是，经济的发展必然会带动房价的上升，因此常州的上升空间将非常可观。

在长三角城市群中，能够和上海房价产生“联动”效应的城市并不多。这些城市，必然和上海有着更为便捷的交通和更为优质的生活质量，昆山就是其中的佼佼者。其实相对整个长三角而言，昆山并非严格意义上的“价格洼地”，但相对于可见的未来，昆山的房价还是有相当的想象空间。目前昆山市场上，普通公寓售价集中在3500～4500元/平米之间，高端公寓售价则在5500元/平方米左右。尽管经过了几年的飞速发展，但昆山的经济仍然处于快速上升的阶段，加上昆山本地的开发锁定上海消费者，品质和环境都相当优越，因此相对而言，这里仍然可以被作为“价格洼地”。

被动型则是指长三角城市群中一般意义上的价格低地。这些城市的房价在整个长三角中处于尚未被开发的阶段。这类城市目前很多，包括金华、泰州、镇江等。随着未来长三角城际交通的打造，一小时的生活区概念，三小时的经济区概念，沪杭高速公路的连通，“洼地效应”的集中爆发将指日可待。而伴随着地价、房价的上涨，将是长三角市场产品品质的整体提升和城市价值的深入挖掘。

长三角价格洼地代表城市

镇江

上海至镇江交通十分便捷。从上海出发，经沪宁高速公路，后转杨渎高速便可到达。

目前镇江的主力房价大多集中在2500~3500元/平方米之间，少数江景房单价也不过4000元/平方米。据市场专家分析，2007年镇江楼市有两个板块热点：一个是香江板块，一个是南徐板块。这些板块中，既有热点轮动，也有龙头优势。目前租赁市场价格不高，在市中心，两房的月租金约1200元，这相对于35万元左右的总价来说，如果要靠租金来收回投资的话，接近30年，也就是年投资回报率仅3%。

关注理由：在全国各大城市房价“飙升”的环境中，镇江一直处于平稳上升态势。今年上半年，镇江房价虽没像其他城市那样“一路飙升”，可商品房成交量的明显放大，足以说明今年上半年镇江房地产市场与全国各大城市一样，处于非常活跃的市场氛围之中，未来房价值得想象。

嘉兴

嘉兴作为上海的“后花园”，房价却始终没有大幅上涨。市中心在售楼盘在4500~6500元/平方米，如富安御园是精装修房，价格为6000元/平方米，而外围区域的房价在3500元/平方米左右。相比临近的上海、杭州，差距其实不小。

关注理由：据统计，嘉兴房价逐年落后于其他城市，目前其绝对价格基本处于全省的第10位或第11位。从2002年至今，嘉兴历年房价均比全省平均水平低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。而自2005年起，嘉兴房价保持平稳，直至刚刚过去的7月，嘉兴房价均价始终维持在4200元/平方米上下。嘉兴的房产市场无疑是长三角中最稳健的。

常州

常州房产在长三角绝对属于一个价格洼地。其表现之一就是这个城市的房价层次比较丰富，价格跨度较大。单价从2000多元到7000多元，各等级都有。比如银河湾星苑，这个楼盘定位为公园地产，价格高达7000多元，这在常州算是高档公寓，但对于不少上海投资者而言，却并非昂贵的价格，“在这里六七千元就能买到最好的房子了，在上海到松江也不一定能买到。”在银河湾星苑项目中，已销售的房子里，至少10%都是卖给了上海等地的外地投资者。

关注理由：常州是长三角城市中著名的产业基地，民营经济尤为发达，同时在建的几大专业市场也使他正在成为国内优势明显、潜力巨大的现代装备制造城。目前创造了“苏南模式”的常州，民营经济正在经历新的一轮快速发展阶段，由劳动密集型向技术资金密集型转变。经济发展的强劲动力，毫无疑问将推动常州房产市场的快速发展。

昆山

目前昆山的普通公寓售价大都集中在3500～4500元/平方米之间，品质较高的公寓售价则在5500元/平方米左右，少量别墅项目售价超过8000元/平方米。

关注理由：与其他城市不同，昆山并不是长三角意义上的“价格洼地”。昆山“价格洼地”的含义更多的相对于自身而言。虽然昆山目前的房价在长三角二三线城市中已属前列，但昆山的经济正在经历高速发展阶段。昆山是我国富裕十强县之一，在2006年全国百强县(市)排名中，昆山蝉联第一。对于这样的城市来说，房价自然不乏上涨动力。

泰州

泰州市区项目主要海陵区内，公寓主力价位在2500～3500元/平方米之间，但最高价位已经冲破5000元/平方米关口，如在售的鹏欣尚城便达到这个水平。同样，泰州租赁市场价格不高，在市中心区域，一般两房月租金也不过1200元。

关注理由：泰州在长三角城市中也属于相对低调的城市，但生活品质等各方面指数都非常高，尤其生态环境质量综合评价指数一直高居江苏省前列。泰州的建设以文化为主线，注重城市旅游及休闲商业的发展，考虑到目前泰州房价处于长三角城市中名副其实的“价格洼地”，未来的空间将大为可观。

金华

金华二环以内被定义为市中心区域，二环附近新开楼盘售价实惠一些，在2500～3000元/平方米之间；核心区域内房价接近4000元/平方米。

据金华本地一家中介公司的工作人员介绍，进入8月份以来，金华房价突然启动，月涨幅超过200元/平方米，达到10%左右。目前金华的公寓租赁价格较为低廉，如一套总价约30万元的公寓，月租金在450元/平方米。

关注理由：从上海出发，沿沪瑞高速公路可以直达金华。金华的市场随着邻近的义乌房价大涨而显得格外突出。仅仅相隔一小时的路程，与义乌破万而去的房价相比，金华朴实的价格已经开始赢得关注。