

潜力？限制？长三角新兴区域何去何从

地产评论员 吴芸

“去年相关部门出台了舟山群岛规划,虽然目前舟山群岛并未受到很高的关注,但是整个舟山群岛拥有 1440 平方公里、1390 个岛屿。120 万人,它的发展力度在未来 20 年不会亚于浦东。”

——上海社科院城市与人口发展所所长郁鸿胜

人口聚集催动城市发展潜力

从世界城市化进程的历史实践来看,流动人口的增加能够推动城市化的进程,无论是二十世纪初期的纽约、芝加哥和旧金山,还是二十世纪六、七年代的东京,都市的建设和发展都是得益于流动人口的集中涌入。

芸芸众生,正是城市发展的基石。尤其在发展中的中国,人口的大量聚集就意味一个城市或区域的发展潜力。

因十二五计划备受瞩目的长三角地区,就迎来了大量的人口聚集。据统计,目前在长三角地区中流动人口高达一亿,在 1.4 亿的总人口中占到 70%以上,由 15 个地级市与一个直辖市组成的核心区域内,共 10 万平方公里的面积中就聚集了 8200 万人。人口的迅速聚集,让长三角核心区域在 GDP 得到高速增长,同时大幅拉动经济增长,房地产市场也随之迎来了新一轮发展。

机遇与挑战狭路相逢

如今的长三角核心区域,也因大量外来人口的聚集积攒了长足的城市发展潜力,但也因自身的格局同时面临着机遇与挑战,舟山就是其中的一个很具代表性的缩影。

2011 年 6 月 30 日,国务院批准设立浙江舟山群岛新区,虽然短期内可能不像上海浦东、天津滨江和重庆两江新区一样,一获批经济就如火箭般上升。但从中长期来说,舟山拥有优越的区位优势及丰富的海岛资源,其价值会慢慢体现出来。

对于房地产市场而言,舟山最大的制约性的因素,就是土地问题,作为海岛,土地面积的供给可能满足不了大开发大发展的需求。但是,舟山拥有其他

区域不能比拟的优势,有新鲜的空气和优美的环境。舟山的新区价值会不断地被发现,从而给舟山房地产市场带来的新的机遇。

目前,面积为 1440 平方公里的舟山群岛已经拥有了 120 万人口,与上海浦东 90 年代初开发时期拥有的 120 万人口数相同,而现在浦东将近突破 700 万人,发展速度更可谓日新月异。相信在类似的政策引导下,未来 20 年舟山发展力度不会亚于曾经的上海浦东。

占有先机是成功的一半

无论是什么样的市场,占有先机就等于占有了优势。可惜的是,舟山新区的规划并没有引起足够的重视,直

到现在为止,许多房地产企业还没有将灵敏的触角伸向这座城市,甚至对于整个长三角新兴区域也缺乏关注。

而源自上海的景瑞地产却早已看准了这一片具有潜力的市场,19 年内就布局 11 城,创下成功运营 20 多个项目的辉煌纪录。景瑞地产 2005 年开始进入长三角新兴区域进行深耕,2006 年就已登陆舟山,凭借对于三线城市土地的认知、客户需求更深刻的理解,从大获好评的景瑞豪布斯卡,到物业类型丰富的景瑞半岛湾,不断为当地居民创作出标杆建筑,重新定义了居住的生活方式。随着人口集聚的越来越多,国家的政策执行越来越深入,景瑞地产等占有先机的房地产商,将与长三角新兴区域一同得到更多成长。

西康路 989 新户型亮相

新推 87-132 平方米精致户型



近期西康路 989 新推 87 平方米和 132 平方米精致户型,不但填补了上海市中心同类户型的空白,更提升了西康路居住的精致韵味。

西康路 989 自 2010 年问世以来,每次开盘都能引发全市聚焦。首次开盘单日热销 6 亿,为处在调控风波中的上海楼市注

入一针强心剂。2012 年推出的龙年大宅更是问鼎上海楼市,强势领跑。

西康路 989 占据内环内的鼎级位置,在保证奢华品质的同时,又具生活性。其户型设计独到,布局紧凑,避免不必要的面积浪费;但在生活尺度上,又保证了家庭成员适合的交流尺度。对于两口之家或三口之家来说更加人性化,尺度上也更加舒适。

值得一提的是,西康路 989 跨越全球甄选了如德国唯宝洁具、德国汉斯雅格龙头、德国库珀仕厨房电器等

一系列精装品牌,在同类户型产品中实属罕见。

业内人士分析西康路 989 为何受到市场青睐时表示,“这种产品将一种全新的居住理念和生活形态推到了人们面前,尽管户型精致,但奢华享受不减,并且更具生活氛围,其功能丰富、生活便利、居住和谐等特征和优势,逐步成为高端居住需求的新方向。”

“好房子永远有话语权。”西康路 989 新品的亮相,满足了人们对奢华空间的想象。同时,也引领着市中心豪宅居住的方向。(罗婕)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转622

北郊庄园精品法墅八折面市

由香港路劲地产打造的北郊庄园,再次以高性价比撼动北上海楼市。210-260 平方米精品法墅——北郊庄园,甄选名贵石材,将肌理细密、庄重的石材元素融入到建筑中。北郊庄园建筑外立面保留了法国原有的浅色大气的色彩风格,同时又摒弃了过于复杂的肌理和装饰,形成了极具设计感的流动线条,彰显出贵族世家的非凡品位及对世袭大宅的苛刻要求。整体建筑以精致典雅的创作手法将孟莎式屋顶、老虎窗、石柱、屋檐等细节进行完美诠释。

北郊庄园的生态资源也同样让人惊叹。10 平方公里世界级北郊湿地



公园未来将划分为生态农业观光区、田园生活体验区、湿地风貌观光区、水乡湿地风貌区、森林原野探幽区、生态人居示范区以及特色创意工坊区,每日纯鲜活氧源源不断。北郊庄园作为最接

近这一自然宝藏的别墅社区,成为该板块内的首席居所。此外,周边华东第一腊梅园、北郊公园等景观更为项目增值。碧波双水系河道供养、五重绿化主导体系、旱地喷泉、无边泳池等都将生态宜居融合得淋漓尽致。

据悉,北郊庄园推出 500 万元精品法墅,八折面市。认购再享优惠,签约亦有大礼相送。此外,项目还有超值附赠空间,阁楼、地下室、露台、花园等功能区域全方位赠送,私家电梯直接入户,奢享定制级体验。(王敏)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转177

方舟时代广场“均价破万”

据悉,位于嘉定的方舟时代广场将于 9 月 29 日入市,首次开盘将以破万均价推出 56 平方米小户型 100 套。

方舟时代广场是目前嘉定城区体量最大的商业项目,由 14 万平方米大型商业以及 7 万平方米商业办公楼组成,未来将成为“吃、穿、玩、乐、购”一站式消费概念的商业体。此外,项目不限购不限贷,

即将推出的价格在市场上极具竞争力,产品本身也具有较大优势。项目建筑立面为 Artdeco 风格,4.5 米层高,一层面积两层空间,自用、商办或者投资皆可,满足各类业主的不同需求。据了解,方舟时代广场的商业体量比嘉定老城区所有大型商业、商场总和还多,相当于徐家汇港汇广场、东方商厦和汇金百货的总和。(王蓓莲)

德佑地产参与公益助学

2012 年是德佑地产在沪成立十周年,德佑不断壮大与发展的同时,其回馈社会的责任心也越发增强,近期通过助学等方式参与到社会公益事业中。

据悉,从 9 月起,德佑将在公司成交的每笔买卖佣金中提取 20 元作为爱心公益基金,支持偏

远贫困藏区孩子的健康和环境的改善,公司将连续三年投入二十余万元用于建设希望小学,并为学生们提供医疗保健,改善当地的卫生条件,给优秀的学生提供奖学金,改善教师和志愿者待遇等。(冯燕)

美国房地产巡展周六举行

在美国楼市全面复苏,抄底美国成为时下流行的投资趋势的大背景下,美亚置业集团“美国秋季房地产大型巡展”将于本周六在上海静安希尔顿大酒店二楼白玉兰厅举行。

伴随着中国经济的迅速崛起,中国人到海外投资购房已成为一种最新的投资理念,尤其近年加上国内房地产实行的限购、限贷等诸多严厉调控政策,进一步催生了中国人走向海外投资购房的进程。原本以移民、养老、子女留学为主的海外

置业行为,已演变成投资性房地产作为资产配置的重要组成部分。目前美国是公认的最具有投资价值的国家,因为众所周知的金融危机,美国房价跌至谷底,目前正在开始反弹阶段,现在是趁低吸纳的最佳时机。

据悉,展会当天有著名国际房产投资专家现场讲座。此外,展会现场还有豪华大礼包赠送,所有参加展会客户都有机会抽取佛罗里达州奥兰多迪士尼旁四星级酒店别墅的 7 天免费入住。(丹青)

长三角首席高端休闲度假平台

到外滩看太湖美景

58万 收藏太湖一线湖景公寓

创新“全时管家”公寓产品,即享分时度假,坐收租金分成

尊享热线 021-33130871

上海接待会馆:中山东二路一号甲外滩信号码(近延安东路)

花样年·太湖天城