

嘉兴世合新农村项目延续“富美兴”奇迹 “造镇”嘉兴 “造梦”田园

有那么一批人，在国内快速城镇化的进程中，毅然决然走向田垄。不是种田，而是造镇。在嘉兴，毗邻高铁站仅5分钟车程的东南郊，未来将诞生一座3平方公里如田园般的小镇，她的名字也很梦幻——“理想大地”。

作为这一“田园梦”的缔造者，巴大文在接受记者专访时毫无保留地将嘉兴世合新农村项目的规划及远景和盘托出，让人感叹。他曾经在越南胡志明市成功缔造“富美兴”新都市的奇迹，如今在嘉兴得以延续。

把“种子”留给国人

从嘉兴高铁站出来，往东，即是世合新农村项目。这是一片包含了绿色农业、银发养老、国际教育及

田园小镇四大板块的“理想大地”。

“外界认识嘉兴，除了南湖、五芳斋粽子，未来还会有世合理想大地。”嘉兴世合新农村开发有限公司常务董事巴大文如是说。

巴大文没有夸大，一如她屡次否认自己不是一名严格意义上的开发商。在越南，做出口加工区、做电厂、南西贡开发等逾二十载的经验，为巴大文挣得了最宝贵的一段人生历练，也为其打造可持续性发展的城市积累了宝贵财富。

如今，她想回国内寻找机会，把“种子”、“成品”留给国人。

嘉兴社会民风淳朴

嘉兴，成为世合团队在国内的首个“落脚点”。

回到国内，首个“造镇”的计划为何选在嘉兴？据巴大文透露，自己曾经考察了江浙的12个城市，之所以选择嘉兴，原因主要有三：首先，嘉兴市政府已经在做土地整理；距离高铁实在近，区位优势不可比拟；嘉兴地处江南水乡，当地社会民风淳朴，具备建设新农村示范项目的优越条件。

“世合理想大地”究竟是一个什么项目？

据了解，项目总规划用地面积约11.438平方公里，其中中心区块为3平方公里的田园小镇，并由8平方公里的绿色农业景观所环绕，是一个集现代农业、教育、养老、医疗、居住等功能为一体的综合性开发项目。

“金字招牌”让人动心

这片“期许之地”之所以备受关注，因巴大文团队在越南“富美兴”项目上的卓越表现而远近闻名。

几乎是在南西贡一片荒芜的沼泽地上，巴大文所在的“富美兴”团队造就了一个造镇新奇迹——包括中产阶级、企业家、国际人士等在内，入住率高达9成以上，是越南当地最顶级住宅、写字楼商办区域的聚集地。

正是“富美兴”这块“金字招牌”，让国内不少新市镇动了心。嘉兴便是其中之一。他们看中的，并非世合雄厚的背景，而是这支团队能够让这片11.438平方公里毛地改头换面，尤其是实现可持续发展

的那份“神奇”。

定价合理让买家获利

没错，这会是一个和谐的社区。生活在其中的业主，未来可以手持“居民卡”，用很划算的价钱就能买到社区周边有机农场里种植的蔬菜瓜果；每个周末都会举办“农夫市集”，社区中间还有种植公园，专人教授居民种植农产品；备受关注的“银发族社区”，配置专业的老年人护理设施，让晚年生活安枕无忧。

让上海客人印象深刻的，无疑是当中的住宅项目。即将开出一期项目，总价在百万元上下的公寓，200万元上下的“排屋”，480万元至508万元不等的双拼，深深吸引着各方目光。

“我们力争再用7年时间，去完成这样一个宏伟的项目。”用青春积淀出“富美兴”的成功，巴大文如今踌躇满志，“我始终相信，只要定价合理，确保买家获利，更重要的是，只要大家对待生活的理念相同，就一定能成为很好的邻居。”

本报记者 杨冬

浦东新区 航头板块

房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

不通过中介 去哪签二手房 买卖合同?

房博士，你好！我最近打算在我们小区给父母再买套二手房，主要是父母年纪大了方便我们照顾，这个房子的业主我们本来就认识，现在双方价钱和付款也都谈的差不多了，我想请问下，像我们这种没有通过中介介绍的二手房交易，买卖合同该怎么签，我们自己签纸质的房地产买卖合同，也就是不签订网上合同可以吗？如果不可以那我们该去哪里签？是否收费？

读者 陈女士

陈女士，你好！来信收到，就你提到的关于没有通过中介的二手房买卖合同该怎么签以及收费的问题，经咨询相关部门解答如下，供你参考。

为了提高存量房(二手房)交易信息的透明度，规范存量房经纪和交易行为，保障存量房交易安全，上海市人民政府于2006年出台了相关管理规定，上海的二手房买卖合同从2007年1月1日起必须在网上签订，并将合同文本传送至市房地产交易中心备案，之前手工签订的“上海市房地产买卖合同”已不再适用。另外，根据规定，对于房地产权利人不委托房地产经纪机构出售或者出租存量房的，可向区(县)房地产交易中心网上房地产申请通过网上操作系统发布房源信息。双方达成交易的，房屋所在地的区(县)房地产交易中心通过网上操作系统为交易双方当事人提供签订交易合同的服务。该项服务仅向买卖双方收取合同工本费。

因此，你们买卖双方可以直接到房屋所在区县的房地产交易中心网签买卖合同，并只需要缴纳少量的合同工本费。

本报记者 刘珍华
通讯员 李晓岚
(如咨询房地产交易登记问题，可致电962269热线)

沪航公寓

评估总价:190万元
评估单价:14512元/平方米
地址:浦东新区航头镇商城路48弄
房型:3房2厅1卫
产证面积:130.93平方米
楼层:4F/6F
入住时间:2008年
朝向:南北
装修:精装修



业主魏先生自述：房产评估专家，你好！由于个人生活习惯原因，长期生活在市中心，因而想在市区置换一套新的物业。为了能尽快置换到合适的房源，所以想尽快出售这套房源。这套物业精装全送，还是满五唯一的，而且这个小区周边配套和环境都很好，很适宜居住，不知目前以什么价格出售较为合适？

上海中原地产万达分行经理 梁浩浩点评：魏先生，你好！沪航公寓位于浦东航头板块，是板块内的高品质社区，板块居住氛围浓厚，交通便利，周边配套成熟，小区绿化率高达50%，自然、舒适的居住环境，更加体现居住的实用性。

值得一提的是，小区生活配套非常成熟，除多条公交线路之外，轨交18号线(规划中)的终点站还将设立在小区步行范围内，交通非常便利。近在咫尺的农工商、乐购等商业配套设施，满足居民购物、餐饮、娱乐、休闲等需求。此外，小区周边银行、便利店、菜场、学校等生活设施齐全。

从近期板块内成交行情来看，目前航头板块的均价维持在15000-16000元/平方米，而魏先生的这套物业位于板块中心，考虑到该物业由于面积较大以及业主急于出售等原因，建议以190万元出售较为合适。

刘珍华 整理

救市？旧事！

◆ 晏秋秋

一个央行会议，一段“要求银行提供个人房贷”的讲话，一个简单的举动。这即被理解为“救市”！

一方面，这可看出，楼市目前信心不足。另一方面，也可以理解为，大家还有许多惯性思维。

其实，对中国楼市而言，“救市”已是“旧事”。政策的方向，是引导资源配置，是顺应市场发展方向。政策就算出台，并不等于落实，字面上的东西，要落实到行动上，往往相差甚远。此外，“盲目刺激”并不等于救市，这已被许多例子证明。

中国房地产市场发展的方向，是看市场，看供求。一个会议彻底改变市场发展方向的可能性，已大大减小。

中国买家看好 伦敦住宅市场

全球领先的房地产专业服务公司仲量联行日前发布最新研报显示，伦敦住宅市场去年呈现前所未有的增长趋势。仲量联行上海国际住宅部总监刘艺淇表示，无论市中心还是非核心区域，伦敦房价均攀升。物业增值最显著的是金融城和伦敦东区，后者过去12个月的住宅物业价格激增16.5%，高于伦敦中心地段12.2%的平均增幅。

对去年购置伦敦市中心新建住宅人士进行分析显示，中国大陆买家占6%，中国香港占17%，马来西亚和中东各占11%和15%，英国本土买家占19%。刘艺淇表示，个人投资者购买伦敦住宅首付10%-30%，最高可贷款7成(利率为3.88%)，这些优势吸引了越来越多中国大陆买家。投资高端住宅的中国买家购置单套伦敦物业平均总价已超过100万英镑，几乎是2010年的两倍。预计中国的机构投资者和开发商如绿地和万达将成为伦敦住宅开发市场重要的参与者。

陆虹

专业养老地产新模式悄然而至

都市老年人该怎样养老？社会化养老的路在何方？这是社会普遍关注的话题。作为专业养老地产开发运营商，艳阳(中国)度假连锁集团有限公司正在积极探索一种全新的养老地产模式。

艳阳集团董事长夏建文表示，随着老龄化社会的到来，中国养老产业的社会需求迅速增长，养老产业有望实现社会效益与经济效益的“双赢”。他非常看好养老地产领域，就养老地产方面来说，需要开发强化和完善养老配套设施，增加养老服务内容。

艳阳集团把旅游地产和养老地产及现代旅游业和新农村建设相结合，以太仓艳阳国际养生公寓作为首个试点基地，针对养老地产产业特点和国家政策，打造特性鲜明的养老地产项目，并逐步在艳阳各度假基地进行推广。

面向城市高端健康养老人群，以度假村为依托在乡村建养老基地，以养老房产租赁收益、日常经营、度假线路等为主要盈利模式，将休闲度假、候鸟式养老、养老地产完美结合而形成的会员制、连锁互换的商业模式，称为艳阳度假的“候鸟式养老”模式。

艳阳集团2014年初打造的“候鸟湾”度假村项目已在海南三亚和云南大理落户，是艳阳集团候鸟式度假养老的良好开端，那么太仓艳阳国际养生公寓的建立，将是艳阳在新养老时代的一次精彩飞腾。为什么它具有如此重大的战略意义？稍微分析太仓这座城市，不难发现它得天独厚的区位优势。太仓位于江苏最南部，东濒长江，南邻上海，西接苏、锡、常地区，距离上海市中心、虹桥国际机场、浦东新区、苏州工业

园区均约50公里，具有呼应上海，接轨浦东和苏州工业园区的区位优势。

太仓艳阳国际养生公寓总规划面积3.6万平方米，拥有养生公寓500多间，设有现代独栋、湖畔别墅、电梯公寓等，还有人工湖和景观绿地。全社区无障碍设计，红外无线安防、水源/地源热泵等高科技智能产品应用于安全保障与服务设施，是一个配套设施完善、服务周到专业的大型养老社区。

太仓艳阳国际养生公寓土地平坦，屋舍俨然，交通便利，设置齐全，是都市“候鸟老人”旅游养生新去处。艳阳(中国)度假连锁集团有限公司副董事长杨小朋表示，太仓艳阳国际养生公寓将于2014年6月1日正式动工，预计2016年8月1日正式对外开放。

穆易