

朱家角开始“发力” 后佘山别墅时代来临

上海楼市周刊 [选稿]amy 2007-12-25 10:04:59

朱家角地块盛装出阁 后佘山别墅时代来临

对焦

就在重庆龙湖地产以 10672 元/平方米的天价楼板价拿下青浦区地块之后，上海市房屋土地管理局又分别于 10 月 30 日和 11 月 30 日两次推出青浦区地块。今年第 13 号上海市国有土地使用权挂牌出让公告显示，11 月底，青浦区朱家角又推两块纯住宅用地。据悉，此次推地是自 2004 年推出中信泰富地块后，朱家角首次推出大宗住宅用地。此前龙湖地产天价拿到的是位于青浦区赵巷镇地块。

朱家角投资开发有限公司相关工作人员告诉记者，本次推出的地块为朱家角两地块，位于盛高置地别墅大盘东方庭院和中信泰富朱家角新城项目之间。两个地块总面积约为 13 万平方米。

继重庆龙湖地产 11 月份拿下青浦赵巷地块之后，青浦区又一传统别墅聚集区——朱家角再次盛装出场，成为当月业内最热门的谈资。悉数板块内的大牌开发商，不乏有盛高置地、金地集团、中信泰富、上实集团、上海置业、证大集团、富力集团等香港和内地的众多知名开发商。而随着朱家角新镇全新整体规划定位的实施和地产大鳄的入驻，有上海“威尼斯”美誉之称的朱家角的区域价值将被重新阐释。

扫描

青浦别墅三分天下

上海房地产业内习惯上将青浦别墅区分成朱家角、徐泾、赵巷三大板块。徐泾板块是上海的老牌别墅聚集区，板块内有一批早期开发的别墅项目，诸如：长堤别墅、银涛高尔夫别墅等。

赵巷则是青浦新兴的别墅区，板块内有诸如：绿地、古北、合生珠江等一些品牌开发商进驻。11 月份，龙湖天价拿下赵巷地块之后，赵巷地块突然之间声名雀起；

而在青浦的别墅板块中，朱家角因板块内有丰富的天然水系资源，素有上海“威尼斯”之称，加上板块内有江南古镇水乡旅游景区资源，被业内一致公认为是继佘山板块之后，上海又一度假型高档别墅区。近年来，随着佘山区域开发日益成熟饱和，已经有越来越多的开发商将触角伸向朱家角，诸如：盛高置业、中信泰富、上海置业、金地集团等众多重量级开发商在朱家角开发别墅项目。

“度假茂”初具雏形 朱家角开始“发力”

盛高置地（控股）有限公司营销策划总监何志海告诉记者，在上海旅游地产概念鲜明的朱家角古镇，正在不断加快古镇的改造和新镇的建设，在 34 个朱家角新镇建设项目中，有 12 个已经或即将启动；中信泰富休闲度假基地、水上宾馆、弘大集团的尚都里休闲广场及华森投资的花园酒店等项目目前都已动工，将在 2010 年之前全部投入运营。这里将借助世博会官方指定度假地之东风，形成朱家角独有特色的度假茂，凸显朱家角历史文化名镇价值。目前朱家角板块内各个项目，适时的把握时机重新进行整体规划和包装定位，这里必将成为继佘山之后又一个别墅热点区域。

在何志海看来，朱家角是被遗忘的“人间天堂”，一点都不为过。不管是从地理位置来看，还是从独有的自然环境来看，朱家角有极大的后续发展空间和潜力，这也间接说明为什么很多地产大腕选择在此开发项目。另外它还与别墅市场，一看地段、二看景观资源的衡量标准相吻合，别墅所在地最好有山有水，佘山别墅市场开发饱和之后，就该是朱家角古镇水乡别墅粉墨登场了，这也是地产产品的属性所决定的。

分析

高性价比、低密度别墅连续两月成销售冠军

目前朱家角板块内的别墅项目有：绿洲江南园、东方庭院、海源、东方港湾·金杰等，整个朱家角别墅项目多以价值数千万的豪宅为主，正在向佘山别墅板块发起强有力的挑战。

但从项目形态来看，也不乏性价比极高的别墅产品。板块内由盛高置业开发的东方庭院二期项目近期一次性推出了 30000 平方米水景别墅，深受消费者好评。业界也一致

认为，在“捂盘惜售”风盛行的当下楼市中，能有如此手笔，也足见开发商盛高置业强烈的社会责任感。目前，东方庭院已连续 2 个月名副其实的成为别墅销售冠军。

记者在走访该项目时获悉，开发商采用的是差异化产品定位、超高性价比的策略，项目内不仅有独栋别墅，还有联排和叠加别墅。由大师级人物——上海新天地总设计师本杰明·伍德亲自操刀规划、布局、设计。

从价位上看，东方庭院目前价格不足 20000 元/平方米，这样高性价比的低密度产品，有如此之好的销售量，也就不足为奇了。据统计，去东方庭院看楼盘的客户，首次来访就当场下单的占总成交量的 80%之多。

盛高置地是来自澳洲的香港上市公司，未来的发展将立足长三角，辐射全中国，目前除了全力打造高端住宅项目外，更涉足包括外滩半岛酒店在内的多个顶级酒店项目的开发，通过集团资源的整合以及国际化的背景和视野，盛高置地所走的将是与其他开发商完全不同的品牌之路。公司营销策划总监何志海言语中露出：“未来是充满期待的，我们努力去做，见证着盛高置地一步步成长的足印。”

关于朱家角

苍苍九峰北麓，茫茫淀山湖之滨，有块 47 平方公里成折扇形的小镇，镶嵌在湖光山色之中。有人把她比作上海的威尼斯，有人把她比作淀山湖畔一颗明珠，如今这颗璀璨明珠又在“金色玉带”——318 国道的依托下，放射出更夺目的光彩。这就是闻名遐迩的千年古镇朱家角，1991 年被上海市政府命名为首批四大文化名镇之一。朱家角地处江、浙、沪三省一市交通要枢，地理位置十分优越，东靠虹桥国际机场，北连昆山，南接嘉兴，西通平望，淀山湖下游、黄金水道漕港河穿镇而过。镇内河港纵横，九条长街沿河而伸，千栋明清建筑依水而立，36 座石桥古风犹存，名胜古迹比比皆是。