

## 100 亿托起世界第六大湖区

### 朱家角：国际湖区崛起

- 22 个重大项目，超过 100 亿的投入，一个配套完善的江南水乡新市镇正在成为所有人的焦点；（价值）
- 朱家角再次迎来土地出让，全部为低容积率地块，加上已有的东方庭院等项目，一个全新的地产板块雏形初现；（**改变成强调 2010 年为骗取变革的关键点，板块价值即将呈现**）
- 优越的自然资源、高瞻远瞩的规划加上政府大手笔的投入，朱家角将不可避免的成为上海乃至全世界的富人向往的国际居住区，继北美安大略湖区、美国瓦尔登湖区、欧洲日内瓦湖区、美国华盛顿湖区、英国湖区之后，世界第六大湖区在上海崛起。
- **独特的自然资源（特别是空气和水源）**

#### 城市发展打通朱家角“经脉”

随着虹桥中心枢纽的加速建设，以及在建的轻轨 20 号线，高速公路网的进一步畅通，朱家角与市区的距离更近，城市化带来了更高的人气和商气，不仅仅是旅游、休闲中心，朱家角发展正在进入新阶段。

在朱家角新市镇一级土地开发商——朱家角投资相关负责人看来，朱家角新市镇的发展已经到了新的发展临界点。首先，在建虹桥交通枢纽辐射力的日益显现，朱家角片区距离虹桥枢纽不到 20 公里，可以吸纳大量居住人口；其次，朱家角市政配套、公建配套、文化生活更加成熟，例如朱家角宜居国际高峰论坛、朱家角水乡音乐节都大大增强了朱家角的城市魅力；第三，轻轨 20 号线有望 2011 年通车，大大增强朱家角到市区的凝聚力。

在此背景下，朱家角投资于近期即将推出三块住宅用地，容积率在 0.5 到 0.7 之间，只能建低层住宅和相关配套房，总共提供约 20 万平方米新增供应，基本以联排、叠加别墅为主。

此外，目前该片区还有**以独立别墅为主的盛高置地东方庭院（2007、2008 年上海别墅套数冠军）、海源别墅、江南华府**在售，以东方庭院为例，该项目把 500 亩的地块划分成 4 大**别墅区域**和一个中心配套区域，通过项目特别设计的 26 座桥巧妙而有机的连接在一起，完全保留社区内纵横的天然水系，成为上海经典的**中式风格别墅**。

#### 100 亿重金打造朱家角**国际别墅湖区**

和很多其他的“城市运营者”不一样，上海朱家角投资开发有限公司没有把朱家角新市镇的建设仅仅作为一个房地产开发项目来运作。而是先规划、后配套、再地产。

据悉，朱家角的规划编制，经历了概念规划、总体规划、市政基础设施专业系统规划、控制性详细规划、开发区域修建性详细规划到色彩规划等各个阶段。每个阶段都进行了国际国内公开招标，邀请政府部门以及规划、建筑、设计、文化艺术界的著名专家组成专家评审。在规划确定之后，从 2002 年到现在，朱家角新市镇并没有急于“卖地变现”，而是一直悄无声息的致力于基础设施建设。从 2005 年 8 月开始，相关部门投资近百亿，启动北大街商业结构调整、“尚都里”休闲中心、“国家粮仓”文化创意园、上海申窑展示制作馆、大淀湖水上游艇别墅等 34 个古镇保护、老镇改造和新镇开发项目。而根据规划，未来的朱家角度假中心将包括 3 个五星级酒店，6 个精品酒店，11 个休闲旅游度假项目以及 3 个公建配套项目。

“坦率的讲，朱家角投资做了不少实事，真金白银花下去，自然能看到不一样的发展。”一位对朱家角颇感兴趣的开发商如是评论。

#### 朱家角有望成为“**世界第六滨湖别墅区**”

尽管东西方存在着文化的巨大差异，但在生态人居追求上却有着惊人的相似，东方人说：“仁者乐山，智者乐水”，而西方设计大师缔造了“流水别墅”。“临湖而居”，无疑是每一位对生活有着深刻感知的国际人士的共识，不管是东方还是西方。

目前全球范围已经诞生了安大略湖区、瓦尔登湖区、日内瓦湖区、华盛顿湖区、英国湖区等五大国际湖居豪宅区。一位资深业内人士告诉《新民楼市》，“这些国际湖区有四大特征，首先，与城市中心保持一定的距离——距城市中心车程 1-2 小时，远离城市的噪音、污染、喧嚣；第二，有稀缺的自然景观资源：能够近距离接触大自然，如江、山、湖、海等；其三、必须有深厚的历史文化资源：如古镇、历史名人、传奇故事等；四、具备国际化、完善的板块规划：片区规划须起点高、配套完善。”

业内人士普遍认为，作为中国的经济中心，上海理应拥有自己的国际湖居豪宅区，而滨临淀山湖的朱家角是不二之选：首先，它拥有独一无二的自然资源，15 万平方米的湿地公园、6200 万平方米的淀山湖和 52 万平方米的大淀湖环绕左右；其次，它拥有独特的文化底蕴，包括 1700 年的历史沉淀以及别具一格的江南水乡建筑；再次，规划起点高。根据青浦区“中心镇区详细规划”，朱家角被划分古镇区、老镇区、朱家角新镇三个部分。朱家角新市镇的规划，充分利用了原有区域内的自然资源，已经为区域内房地产开发提供了生态指数极高的先决条件。（**强调唯一性**）

“这里将借助 2010 年盛会官方指定度假地之东风，形成朱家角独有特色的度假地，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。”上海佑威房地产研究中心副主任陆麒麟对朱家角的前景表示乐观。

#### **东方庭院：独特中式风格，湖区纯别墅，价格洼地，价值顶峰**

东方庭院占地约 30 公顷，总建筑面积约 23 万平方米，内建 700 余套独立、双拼、叠加别墅，融江南水系、古建筑以及百年树木于一体。

项目由新天地设计师本杰明操刀，以淀浦河天然水系为主体规划，发挥朱家角“水都”特色，整个社区四面环河，多达 26 座各式桥梁驾于 5000 米蜿蜒水道，入口 400 米竹林大道……在项目内河流交汇处，规划了社区中心，有商业街，运动会所，还有一处由开发商花费巨资收购而来、加拿大籍华人黄修志先生收藏的老建筑“传艺堂”被修复成为一个高级时尚会所。

7 月 18 日，项目最新推出三期纯水岸 40 套别墅产品全部售罄，包括独栋和双拼。应市场需求，即将加推新一批别墅，主力别墅价格 400-600 万，其中少量价格 300 万起，对于纯别墅来说，可谓是价格之洼地，价值之顶峰。

延伸阅读：

## 从深圳华侨城看朱家角转型

在深圳，有这样一个地方：它既是旅游胜地，又是众多名人雅士聚集之地；它曾是市郊荒芜之地，如今却是各大开发商争相效仿的高尚居住区……没错，这就是深圳华侨城。

深圳华侨城的成功为中国房地产开创了一个全新的城市运营模式——旅游主题地产。华侨城开发模式寻找到了“地产”与“旅游”的最佳结合点，在开发前期由于深圳城市发展尚不足以支撑地产开发，便主打世界之窗等旅游概念，吸引人气。当深圳市中心扩容之后，华侨城已成为事实上的中心城区，这时候再启动地产开发，成为业内知名的旅游地产模式。

朱家角新市镇和深圳华侨城有颇多相似之处，走的都是“旅游+完善配套+地产”片区综合开发的模式。所不同是如今的深圳华侨城已成功完成由旅游向房地产的过渡，最总修成了旅游主题地产的正果，而朱家角新市镇正在转变的关键时期。

对于朱家角而言，2010 盛会是天时，比深圳华侨城更得天独厚的自然山水资源是地利，政府政策的大力扶持和市政配套设施不断落实的人和。天时、地利、人和具备，只欠东风。而这东风就来自于开发企业的合力，可以预想，随着更多品牌企业的入驻，以及更多优秀房地产项目的涌现，朱家角新市镇很快将成为中国旅游地产的又一成功范例。

链接：

### “数”说朱家角

#### 138 平方公里

朱家角镇镇域面积 138 平方公里,位于上海市西南端,距离市中心 30 公里，包括中心镇区、特色居住区、休闲旅游区、工业园区（市级）、现代农业区。是上海“一城九镇”发展规划中唯一定位中国传统特色的试点城镇，是全国第三批“中国历史文化名镇”和“环境优美乡镇”。

#### 100 亿元

9 平方公里的朱家角中心镇，斥资百亿打造国内首个“度假茂”，规划中包括北大街商业业态调整、“尚都里”休闲中心、“国家粮仓”文化创意园、申窑展示制作馆、大淀湖水度假别墅等 34 个古镇保护、老镇改造和新镇开发项目，总投资接近 100 亿元。所有工程预计在 2010 年前基本完工，使朱家角“度假茂”成为上海世博会期间的“度假地标”。

#### 1257.1 万平方米

朱家角采用本地树种大面积植绿护绿，目前当地的绿地覆盖面积 1257.1 万 m<sup>2</sup>，绿地覆盖率为 45.73%，人均拥有绿地面积 106.35 平米,经过六年的努力，朱家角先后获得了中国历史文化名镇、国家园林城镇、全国环境优美镇、中国人居环境范例奖、国家宜居城市等荣誉。

#### 62 平方公里

朱家角内的淀山湖是上海地区最大的淡水湖，湖水面积 62 平方公里，为杭州西湖的 12 倍。著名的淀山湖旅游风景区，是我国八十年代新建的一处大型风景区，经过多年的扩建，现在已成为上海最大的旅游胜地。

#### 100 万人次

朱家角自 1998 年正式举办古镇旅游节至今已十多年，它凭借得天独厚的自然资源和文化底蕴，成功地塑造了“都市水乡、宜居城市”的品牌，为越来越多的世人所瞩目，特别是近年来，随着“保护古镇、改造老镇、建设新镇”三“镇”联动的战略决策，努力打造“上海度假旅游第一地标”。近年来，接待全国各地及世界各国的旅客，每年都超过 100 万人次，朱家角已成为国内外客人旅游的重要目的地。