

国际湖居 朱家角

未来“第六湖区”不是梦

文_虎保霞



上海的公认的顶端别墅板块，无外乎佘山、龙东大道沿线等零星区域。下降一个级别，或者说有能力向顶尖别墅冲刺的板块，闵行行的旗忠算是一个，环绕着旗忠网球中心、旗忠高尔夫，绿城玫瑰园已营造出老上海风情社区的好口碑，中房集团的开发的美式别墅社区，即将还有和记黄埔令人猜测的高端产品揭晓谜底……而另一个蓄势待发的别墅区则是朱家角，相传复星老总郭广昌早已安家大淀湖畔，这里的产品、规划因为朱家角的独特自然，和旗忠截然不同，然而未来前景却同样光明。

百亿“度假茂”，大手笔规划，打造世界“第六湖区”

2005年，朱家角团队提出斥资百亿打造“度假MALL”项目，更加确立以休闲度假产业为支柱。其中包含多达20余个重点项目：3个星级酒店，6个精品酒店，11个休闲旅游度假项目以及3个大型公建配套项目。



南北广场商业区效果图



五星皇家郁金香酒店实景图

朱家角 的思考与定位

朱家角的特色在于其有着1700余年历史的江南古镇人文景观。除了古镇，上海国际高尔夫乡村俱乐部是上海早期的18洞高尔夫休闲场所，现在来说虽有些陈旧，但每个球洞基本依水的高难度挑战还是吸引不少人群。东方绿洲，占地面积5600亩，水上活动面积2000亩，成为目前国内最具规模兼具旅游功能的青少年校外营地。

一直以来，是否以旅游为主产业，朱家角经亦很多的思考。然而，以旅游为产业，并不能凸显朱家角的特色，无法和乌镇、周庄形成错位竞争，并且旅游人口对保护古镇文化并不能起到促进作用，相反，往往带来的是破坏的结果。朱家角投资开发有限公司相关负责人告诉记者：最终朱家角团队确立以休闲度假产业为支柱。

和整个朱家角一起经历思考各定位过程的还有朱家角的别墅市场。“第一代”的朱家角别墅，虽然依淀山湖而建，拥有绝佳的自然景观，但介于中产第一居所与富豪“度假别墅”之间的模糊定位使其刚上市并未引人注目。很大程度上也和当时朱家角地区定位不明确有关。

基础先行

自提出“度假MALL”概念后，朱家角并没有在口号和空想中贸然前进，而是继续认定“先基础设施，再出让土地”的理念。从2002年至2009年，7个年头里不少地区从毛地变成房屋密集，环境、生活也许并没有什么改善，然而朱家角则是把全部的基础设施进行了改造，包括水、电、网、环境、道路、桥梁、通讯等等和生活紧密相连的方面，并且现已全部完成。现在的朱家角，虽依旧古镇，却并不落后，甚至比不少其他地区的生活环境更加优越。这也是朱家角能够屡获“中国宜居城市”“国际花园城市”荣誉的一大原因。

升值潜力被看好

2007年，上海别墅市场的销售冠军是东方庭院（康桥水乡小城），2008年，上海别墅市场销售冠军仍是东方庭院。据东方庭院一份客户资料分析显示，购买东方庭院独栋别墅的客户普遍具有较丰富的置业经验，基本都在3次以上，而购买的主要因素则为环境及升值潜力。可见，选择在朱家角置业，投资占很大比重。而有着百亿规划的大手笔，客户也是普遍看好未来升值潜力。



淀山湖风光

未来时刻表 依据朱家角的百亿投资规划，现在的朱家角面貌已有不同，而未来的朱家角无疑发生翻天覆地的变化：

- 2009年 基础设施基本完成。
- 2010年 多个星级酒店将竣工或开业迎宾。其中，“皇家郁金香花园酒店”（五星级）一期目前已完工，预计2010年建成的酒店还有凯悦酒店（五星）、证大精品酒店等。
- 2010年 “古祠堂”、“四民会馆”、证大谭盾音乐厅等综合文化设施预计建成。
- 2010年 仁济医院青浦分院预计2010年竣工，占地20亩，床位规模设置在500床。
- 2012年 预计R20从轨道交通2号线西终点站延伸至朱家角，目前R20已经立项，正在筹备当中。

.....



湖居生活 潜力社区面面观

正如东方庭院业主选择其的一大理由便是环境，环境也是朱家角最亮丽的先天优势。除了古镇的小桥流水人家，朱家角还拥有62平方公里的天然淡水淀山湖和53万平方米的大淀湖，多达6400万平方米的湖面给朱家角带来了稀缺的湿地资源、丰富的动植物资源、优质的空气质量……

朱家角在售项目并不多，但每个项目都有一个共同点，和水，和江南氛围往往结合的十分紧密。例如一直热销的东方庭院，社区以水为脉络连接各个板块，4条活水、蜿蜒水道长达5000米、上有多达26座各式小桥驾于其上、河流的交汇处规划社区中心……和江南水乡颇有一脉相传的韵味。而其三期纯别墅仅300万元/套起，无怪乎市场看好其投资价值。另外现在价格处于低位，升值潜力大的在售项目还有中信泰富朱家角新城，项目位于800亩大淀湖畔。上文提及的大淀湖上五星凯悦水上宾馆建成后也是社区的一大会所。二期翠苑花园洋房均价8500元/平方米，联排别墅均价13500元/平方米，双拼别墅均价15000-16000元/平方米。■