

由相城区政府举办的“苏州市第二届相城房地产交易会”将于12月20日开幕。这是2008年苏州房地产市场的收官之作。相城区位于苏州古城以北,十一五期间承担着苏州中心城区的北拓重任,是苏州总体规划中四大目标中“宜居城市,江南水乡”的重要载体和苏州大市“两轴”的发展中心。“乐活人生,家在相城”成为本次交易会的最大卖点。



言论

进相城 我们先看到什么

“一进苏州首先看相城”,苏州市委书记王安的这句话,在距离古城5分钟车程的相城区传为经典。相城人备受鼓舞,同时也备受压力。

苏州是一个具有2500年历史的文明古城,国内外名闻遐迩。在过去的8年中相城人做了些什么?未来若干年中,相城能够向人们展示的又是什么?对于相城区的管理者和建设者来说,要让一片河湖水系纵横、农田广袤的乡村变成苏州城市的“名片”,唯有突破这份厚重的历史的、文化的积淀,把“包袱”变为资源,在现实中展示未来。

47年前,一位移民加拿大的美国老妇人用她“唠叨”的谈话方式,表达了她对城市建设的观察结果,从此,传统的城市规划理论被颠覆了。她说,设计一个梦幻般的城市很容易,而建造一个活生生的城市则需要煞费苦心。什么叫“活生生的城市”?答案是,城市是由建筑和人组成的,人才是城市的主角,一个满足人性化居住,便于多元人群生活,充满现代管理气息的城市,才叫活生生的城市。

在过去的若干年中,很多城市都兴建了新区、新城,但是从规划理念上都无一例外地沿袭了“先生产,后生活”、“人文服从GDP”的老路,而在一些开发区、高新区、工业园区,人的居住、人的生活更是从属于城市化配套的地位。种瓜得瓜,种豆得豆,当人们以科学发展的眼光审视城市生活的时候,发现收获了太多的疑问和遗憾。

把“人居”作为城市规划的理念,让人们在审视苏州相城的城市化建设时倍感欣慰。“相城的城市化发展要围绕人居展开”,这是我们从多年前的一份资料中看到的字样,而在本月15日召开的相城区委二届六次全体(扩大)会议上的报告中,这样的理念已经浸透了字里行间。一种好的建设发展理念,必定是体现了科学发展的思想,这是一种历史的必然,也是相城人在历史的挑战中获得的机遇。

相城的未来是个什么样子?“水城、花城、商城、生态城”;相城将来凭什么吸引多元化的人群来这里置业安家?“区位优势、交通优势、生态优势、商贸优势、人文优势”。这样的回答,已经不是政府官员嘴里发出的空洞概念,而是开发商、居民、置业者可以脱口而出,出了非常具体的内容和实景。水是相城的灵魂,绿是相城的肌肤,商贸是相城的血脉,现代交通是相城的动脉,当人们面对这样一座自然生态和社会生态有机融合的城市时,怎能不为之动心呢?

进苏州先看相城,不仅仅是对相城人在城市化建设过程中的一种激励和期待,更是苏州城市化建设超越自我的又一次新的跳跃。江南水乡需要有能够展示2500年历史的都市文化,更需要有能够体现经济发达、社会文明、生态完好、人们安居乐业的现代化都市文化。我们在感慨发展变化,憧憬科学发展未来的同时,由衷地说:“相城,你是时代的幸运儿!”

(张欣)

区位优势

乘车5分钟进入苏州古城区

凭借着不可复制的区位优势 and 得天独厚的交通优势,相城区全力打造“水城、花城、商城、最佳生态休闲人居城”;借势洞穿沪宁铁路的人民路、广济路北延等道路的全线贯通,相城区“全通融入中心城区”;如今,随着京沪高铁和沪宁城际铁路的延伸,相城成为“长三角一小时经济圈”的关键节点。

“我们是‘长三角’中的‘金三角’。”相城区政府一位工作人员这样勾勒了相城的区位。她介绍说,相城区地处长三角的腹地,发展呈现了区位、交通、生态、商贸、人文等五大优势,而且因相城区整体区域好似个三角形,于是把相城区比喻为“长三角”中的“金三角”恰到好处。

相城荟萃阳澄湖、太湖之灵气,2500年前曾引来吴国大臣伍子胥“相土尝水”。东邻苏州工业园区、西接苏州高新区、南融古城、北连常熟,相城雄居苏州大市中心;毗邻上海、无锡、南通等,位于高速增长长三角经济圈中心腹地,

见证发展

“不毛之地”成了“香饽饽”

相城建区8年来,坐拥区位、交通、生态、商贸、人文等几大优势,房地产业蓬勃发展势头迅猛,区域增值潜力无限。建区8年,相城依托强有力的后发优势,房地产业经历了从无到有,从有到优、从优到精的转换升级,均价从每平方米不足1000元到现在中心城区的6000多元,尤其是2007年,房地产业曾出现了无房可售的火爆场面。

相城区房管局副局长沈沁介绍,今年以来,尤其是今年下半年,成交量比上半年增加了近50%,成为苏州楼市“一枝独秀”。包括香港恒基、广州合景等众多地产“巨头”纷纷斥巨资开发建设,更多生态型、节能型、智能型和配套设施完善的居住小区,正在相城不断涌现。除了苏州人前来置业,上海、南京、无锡等城市到相城来买房的人也越来越多。住在相城,工作在上海、无锡的“候鸟族”已屡见不鲜。在各种利益的刺激

坐拥巨大的发展空间,是阳澄湖畔极具发展潜力和活力的现代新城。

目前,4条高速公路贯通相城,全区任何一处5分钟即可上高速,高速公路密集程度全省第一。随着人民路、广济路北延、S227省道分流线、相城大道、阳澄湖西路新区连接线等7条交通干道打通城市动脉,与相城区乘车5分钟即可进入苏州古城区。



相城是“长三角”中的“金三角”

下,相城的居住价值正在不断升级,“乐活人生,家在相城”已经被越来越多的人认可。

走在相城大道,道路宽敞,两侧居民楼、商用楼、办公楼林立。其中,位于相城大道旁的香城花园是相城城区规模最大的楼盘,由常发地产开发建设,目前已建设到了第四期。“原先这里是‘不毛之地’,连路都没通,想开车进来更难。如今,这片土地却发生了翻天覆地的变化,开发的房子都成了抢手货。”苏州常发置业有限公司销售部副部长吕涤非是老苏州人,说起相城城区今昔对比,他大为感慨。

吕涤非说,2003年,香城花园所在的位置是菜地和农田,虽然地价特别优惠,但公司开发楼盘还是经过慎重考虑和研究的。“要考虑开发了销售如何,毕竟很多老苏州人对古城区有感情,存在恋城的情结。而且,有人认为这

“生活在相城,5分钟上高速,10分钟到无锡,20分钟到上海,30分钟到南京,1个小时到浙江,4个小时到北京。”随着规划建设苏州轻轨2号、4号线将进一步拉开现代化大交通格局,京沪高速铁路苏州唯一点站落户相城,沪宁城际铁路望亭设立站点……这些,将让相城区成了长三角区域名副其实的黄金交通枢纽。

“一下子拿出这么多地块推介,确实吸引了不少开发商,虽然眼前地产确实不景气,但是未来几年的规划还是必须关注的,特别是这样一块紧靠古城的新区。”昨日,一位落户相城多年的房地产公司负责人这样评说即将举行的17块土地推介会。

这场推介会将在本月20日房交会开幕之际举行。相关领导将介绍建区八年规划建设成果和推介地块内容。在今年10月10日,苏州市曾一拿出24幅地块对外出让,可由于开发商缺乏热情,结果24幅以底价成交的为17幅,流标地块有6幅之多,仅有1幅文化娱乐用地溢价62.5%成交。因此,也有人对此相城地区如此大规模的土地推介表示疑惑,是否真的具有相当吸引力?

相城区政府有关人士表示,其实这次相城一口气拿出17块地,并非是想去上找到“东家”,而是对城市发展方向的引导。

根据拍卖资料显示,本次推出的地块数量为17块,其中居住用地4块,商业用地1块,商住3块,商业金融1块,休闲度假2块,从土地用途上来看,已经基本覆盖了全部功能,其中居住和商人之和占全部地块的65%,可见将来改善该区域的人居环境和提升整个区域的生活价值重中之重,而休闲度假产业也将成为提升相城区品质的重要环节之一。

苏州市房地产行业人士曾做专门土地市场预测,相城区的土地市场“从版块定义清晰大盘时代来临”,据分析,相城区的土地出让集中在元和、北桥、渭塘、太平一带。住宅类用地集中在相城



便捷的交通让相城与主城区无缝对接

推进方向

一口气推17块地 引导开发

南部板块,相城北部板块以商服用地为主。相城南部板块目前房地产发展处于上升期,楼盘开发数量众多。本次出让中,阳澄湖西路南、人民路西的住宅用地是规模最大的住宅用地,也是本次土地出让中各项条件都比较好的土地。未来相城区元和镇将是集办公、商业、住宅为一体的综合镇区。特别是人民路北延段和齐门北大街段、阳澄湖路、春申湖路一带,通过合景、恒基、雅戈尔等大开发商多委推,购房者买好房,毕竟在现有情况下,有了交易量才是硬道理。”

沈沁说,从相城最近4个星期商品住宅的成交情况报告看,11月份的第一周相城区成交了101套商品住宅,成交的面积有9600平方米;第二周成交79套;第三周成交108套,13000多平方米;最近一个星期成交了143套,1.8万平方米。应该说成交的套数也好,成交面积也好,在进入所谓的楼市寒冬以来跟其他的区范围相比较来说还是在前面的。

根据一位开发商介绍,相城地价最低的时候,只有几百元一平方米,2005年房价每平方米涨到3000多元,现在是6000元左右。”价格翻了一番,除了楼市大环境的带动,项目的品质、地块的升值也是不可忽略的原因。名企对相城的选择再一次证明了他们的商业眼光,也证明了相城的价值。”

根据业内人士分析,2008年是楼市的调整期,房地产行业不再狂热,一切进入一个理性的通道。房价在调整,地价趋于平稳,相城的地价和房价也自然在调整之中。但是,即使在这样一个特殊时期,却阻挡不了购房者对相城的追捧。

相城区水域面积占全区面积的40%以上,是典型的江南水乡。可因为低洼多水它“错过”了两千多年前伍子胥“相地尝土”建吴都的机会。而如今,相城的多水不再是缺点,相反却成了相城的优势及特色。该区利用境内800多条河道资源,按照“东方水城看苏州,苏州水城看相城”的宏伟目标,相城区先后疏浚河道543公里,在阳澄湖之外,春申湖、白荡湖等一批大小湖塘逐渐恢复了明净灵秀,像散布在各处的一颗颗明珠。确定“水城”建设之后,为打造“岸绿水秀的现代水城”,相城还启动了元和塘景观改造工程,加快盛泽湖、漕湖、三角咀生态湿地公园建设。

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

生态休闲的最佳人居境界

近期房市

“成交量逐月增加 逆市飘红”

昨日,在相城区香城花园四期楼盘颐园售楼处,众多市民前来看房,不少人反映都是为了自住,听说这几天有房交会,可能会有所优惠,所以提前来看看情况,摸摸底。“逆市飘红”也成了该开发的一大广告卖点。

根据苏州房产部门最新统计数据,相城区10月份楼市销售公寓住宅为234套,建筑面积为25409.84平方米,均价为5584.52元,别墅为42套,建筑面积为11426.46平方米,成交均价为10226.81元;11月份该区公寓楼成交上升至340套,建筑面积为35343.67平方米,成交均价为5539.88元,别墅成交32套,建筑面积为8763.78平方米,成交均价为7857元。

相城区房管局副局长沈沁介绍,这次组织的房交会是政府搭台,市民唱戏,政府就是想把相城区内的房地产资源整合起来,放在几年来的建设成果和美好的规划前景这个大环境中整体展示。还有就是搭建平台,为房产商和广大市民搭建沟通互信的平台,“当然,政府也希望本届房交会人气鼎沸,交易活跃,开发商多委推,购房者买好房,毕竟在现有情况下,有了交易量才是硬道理。”

沈沁说,从相城最近4个星期商品住宅的成交情况报告看,11月份的第一周相城区成交了101套商品住宅,成交的面积有9600平方米;第二周成交79套;第三周成交108套,13000多平方米;最近一个星期成交了143套,1.8万平方米。应该说成交的套数也好,成交面积也好,在进入所谓的楼市寒冬以来跟其他的区范围相比较来说还是在前面的。

根据一位开发商介绍,相城地价最低的时候,只有几百元一平方米,2005年房价每平方米涨到3000多元,现在是6000元左右。”价格翻了一番,除了楼市大环境的带动,项目的品质、地块的升值也是不可忽略的原因。名企对相城的选择再一次证明了他们的商业眼光,也证明了相城的价值。”

根据业内人士分析,2008年是楼市的调整期,房地产行业不再狂热,一切进入一个理性的通道。房价在调整,地价趋于平稳,相城的地价和房价也自然在调整之中。但是,即使在这样一个特殊时期,却阻挡不了购房者对相城的追捧。

相城区水域面积占全区面积的40%以上,是典型的江南水乡。可因为低洼多水它“错过”了两千多年前伍子胥“相地尝土”建吴都的机会。而如今,相城的多水不再是缺点,相反却成了相城的优势及特色。该区利用境内800多条河道资源,按照“东方水城看苏州,苏州水城看相城”的宏伟目标,相城区先后疏浚河道543公里,在阳澄湖之外,春申湖、白荡湖等一批大小湖塘逐渐恢复了明净灵秀,像散布在各处的一颗颗明珠。确定“水城”建设之后,为打造“岸绿水秀的现代水城”,相城还启动了元和塘景观改造工程,加快盛泽湖、漕湖、三角咀生态湿地公园建设。

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

相城要建成兼具四大特色的城区,一方面充分利用了本地的自然资源,另一方面则是引进了一些外来的元素。“四城同辉”使得相城城市化的进程更精彩纷呈和惹人期待,所谓“四城同辉”,即把相城建设成为具有“水城、花城、商城、最佳生态休闲人居城”特色的城市。结合生态旅游和休闲人居调整水系规划,逐步实现“东方水城在苏州,现代水城看相城”;邀请花卉专家根据相城的气候和土质做好分季分月的花草种植规划布局,让相城“月月有花,处处成景”;改造提升家具城,整合发展汽车城,加快建设服装城,在苏州城北地区形成一个相当繁华的“商城”,依托阳澄湖、盛泽湖、漕湖、春申湖、珍珠湖、生态农业示范园区,形成生态休闲游、水上特色旅游局,打造“最佳生态休闲人居城”,让外地人喜欢来,苏州人喜欢住。

“新版江南”4大特色集于一城

【花城】

78座绿地公园 市民推窗见景

花城的建设,让相城人实现了“城在林中,楼在绿中,人在花中”的梦想;按照“东方水城看苏州,苏州水城看相城”的理念,一座充满灵性的水城又将展现在世人面前。

吴中区临湖镇70多岁的周阿婆,曾在相城区建区那年到过还很破旧的相城陆慕,时隔七八年,周阿婆昨天又在儿子的陪同下,再次踏上了相城这块热土,不禁被眼前一条条宽阔的马路,一处处花团锦簇的迷人景象所吸引。老人由衷地感叹:“想不到,才过这么几年,相城区建设得如此漂亮,赛过一个大大花园。”

“花是园艺,花是文化,花是产业,建设花城,不仅是摆几盆花、养几盆草,而是要在相城发展花的产业,形成城市的吸引力。”相城区区委书记顾仙根如是说。

按照这个思路,去年相城区轰轰烈烈地兴起了花城建设,把所有可利用的土地流转出来搞绿化,把所有的河道建成河道绿化带。全长15公里的227分流线沿路边绿化花卉面积高达

2200亩,种植了130多种花卉,一路上鲜花怒放。这条绿色景观路,荣获“绿色苏州优质工程奖”。占地800亩的盛泽荡湿地公园,一个以“月季”为主的主题公园已经形成。相城区林业站站长沈军伟说,去年启动建设的规划面积3000亩的花卉植物园,引进种植了130个种类500余品种的全世界稀奇古怪的“花王”。而且,现在不少行政村也在利用休闲土地建设绿地公园。

据了解,目前,相城区城区与农村已建成大小绿地公园78座,城区绿化覆盖率到建区前的7.8%提高到了39.5%。相城已经实现了“城在林中、楼在绿中、人在花中”的花城建设目标。

日前,从相城区委二届六次全体(扩大)会上传出消息,今年,相城全区新增绿化面积2.4万亩,种植花卉3200万株,完成投资3.5亿元。 quantity花品种不断突破。沿湖、沿路、沿河绿化屏障不断延伸,环太湖2100亩生态林带全面完成,高水准完成227省道分流线北边、人民路、广济路北延两侧绿化美化。

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

【商城】



中心商贸城美轮美奂

商家集聚 不去古城出门可逛“新观前”

根据苏州市的总体规划,相城区作为苏州中心城市的“北组团”,“十一五”期间承担着苏州城区北拓的重任。

当擦肩而过了2500多年的“城之梦”在相城人的心中重现时,相城区及时借势中心城市建设的“坐标”,借助人民路北延启动的8平方公里的中心商贸城,加上苏州“都市圈”,美国美高梅、香港恒基、广州合景、上海长江等大集团纷纷斥巨资投向相城,参与相城中心商贸城这座“活力新城”的开发建设。华人巨富李兆基旗下的香港恒基集团拍下了中央商务区三幅地块,计划投资200亿元在中央商贸区内打造一个国际商务和金融中心。已经投资得偿的广州合景集团趁势而上,在中央商务区投资开发五星级

店和商务大楼。相城区委宣传部有关负责人说,好多人把现在的相城称为苏州城北新观前,此话一点不夸张。双向6车道的相城大道可以称得上是沪宁线上的一条黄金商贸走廊。南端,浙江小商品市场和中翔家电城笑迎天下客;中间,辐射长三角的江苏鑫口国际家具城汇集3000多海内外家具商,托起了一个“永不落幕”的家具博览会;北端,苏州唯一的国字号专业市场中国珍珠宝石城雄踞在秀丽的珍珠湖畔,数以千计的香港和内地珠宝商联动上万户,在“中国淡水珍珠之乡”打造华东首座珠宝城。

据了解,前年,相城人提出了“全速融入苏州中心城区”的新概念,根据“苏州城市消费副中心”的城市功能定位,全力打造中心商贸城、

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

漕湖产业园、望亭国际物流园、生态花卉植物园、盛泽湖休闲度假区“五大板块”,突出重点建设专业市场、宾馆服务、商务办公、品牌购物、休闲游乐“五大功能集聚区”,逐步成为苏州城北新的繁华商圈。

如今,相城正在整合发展汽车城,加快建设服装城,引进一批国际名牌专卖店、餐饮名店和大卖场、大超市,积极发展科技服务、金融、保险等现代服务业。在建设商城的过程中,相城尤其注意加快调整商业业态,提升商业能级,形成多层次消费需求的商业格局。启动阳澄湖休闲旅游度假区产业,抓紧建设嘉元商业片区,做大做强珍珠宝石城,在相城大道沿线形成特色鲜明的黄金市场带,在苏州城北形成一个繁华的“商城”。

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

相城成了世界名桥的大展厅

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅

【生态休闲人居城】

“住在花园里” 体验最佳人居境界



丰富的水网让你体会“人在画中游”的感觉

“四城”建设的重点和落脚点是最后一个最佳生态休闲人居城。据了解,“生态休闲人居城”是要依托其他“三城”的。生态离不开水城、花城建设,适合人生存居住少不了完备的生活配套设施。其他“三城”的建设,使相城逐渐形成了生态环境优美、人文景观丰富、物业管理规范的特色居住区。

“四城”建设的推进直接改善了相城的房产投资环境,休闲房产应运而生。沿着相城大道向北,绵延不断的绿化带和雅致的小游园,一片片花园式楼群,无不散发着诱人的新城气息。一个个生态型、节能型、智能型和配套设施完善的居住小区,吸引了一批城里人、外地人抢先入住。

在香城花园小区,一对年轻夫妇正在小区中央的健身点锻炼身体。40多岁的祁

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅



丰富的水网让你体会“人在画中游”的感觉

相城成了世界名桥的大展厅

“东方威尼斯”50多座名桥落户

相城成了世界名桥的大展厅