

# 实力开发商 “血拼”长沙楼市

近日，一份来自瑞士信贷的英文报告称，中国二线城市正在经历住宅存量供应过剩和地价泡沫，瑞信认为投资这些城市的房地产正日渐成为一个“价值陷阱”。报告中列出了投资者应该避开中国十大二线城市名单，长沙名列“黑名单”第七位。

事实上，2011年的长沙楼市，在众多实力派新玩家蜂拥而至的背景下，一场硝烟弥漫的厮杀战才刚刚拉开帷幕。

## 蜂拥入长

在关注长沙市场两年之后，金地认为，是时候该布局长沙了。

长沙，这块金地眼中曾经的洼地，现在看来，已经像一个活力四射的青春女郎，充满了诱惑：2010年内五区新建商品房销售量达1481.6万方，销售量已经超过了北京、上海。与此同时，单价过万的高端产品，也从两年前的“闻所未闻”到走入长沙人视野并被市场所接受。

金地是带着“重回市场前四”的目标与雄心进入长沙的。2010年，金地把目光盯上了滨江新城编号为001的一地块。在他们看来，这是个建造现代简约风的高层住宅的绝佳地块。而这正是金地最擅长的产品类型。

金地的算盘是：一旦拿下该地块，就能够凭着其成熟的产品开发经验和综合运营

能力，在滨江新城这片热土上打造长沙前所未有的精品住宅，一炮打响长沙市场。

可是就在竞拍的过程中，南山地产突然横空杀出，经过35轮的惨烈厮杀，南山地产最终以5.0255亿元的总价成功“截走”了该地块，金地只充当了一个陪拍的角色。

金地与南山的“正面交锋”只是一个小小例子。事实上，2010年的长沙一级市场，类似的争夺战不断在万达、奥克斯、世贸、绿地、中海、香港嘉里、方兴地产、海尔地产等实力开发商身上发生；这一年，他们扎堆进入长沙市场，以滨江新城为例，就聚集了南山、金地、奥克斯、世贸、绿地、浙江鼎丰等新玩家；也是这一年，长沙的土地成交均价达381.93万元/亩，较之2009年的163.79万元/亩增长了近1.4倍。

## 中高端路线

分析2010年集中入长的这一波开发商，可以发现这波并不一定是一线房企，但至少都是颇具实力的一方诸侯。其产品也多走中高端路线，像方兴地产、世贸地产、嘉里建设等都是北京、上海等一线城市的豪宅专家。金地、绿地、中海等新玩家，产品走的也都是中高端路线。

在众实力派玩家蜂拥而至，地价狂飙的大背景下，2011年，市场最明显表象之一，就是高品质和高价格的“双高”产品遍地开花。

“并不是说绿地、中海、世贸等实力开发商进入长沙市场就一定要走高端路线，这很大程度上也是由地价和地块特征决定的。”在长沙联道地产顾问有限公司总经理李忠亚看来，这些开发商有着左右为难的尴尬：往上做，面临着道德舆论压力；而不往上做，在地价狂飙的现实下，显然“难以玩下去”。

以长沙市场为例：来自长沙中原地产的研究报告显示，2010年的长沙市场，土地成交均价从2009年的163.79万元/亩飙涨至

381.93万元/亩，涨幅近1.4倍，楼面地价从2009年的1176元/平方米增长至1618元/平方米，涨幅达27%，而这一年，老百姓怨声载道的房价涨幅事实上在20%~25%之间，远远落后于地价的涨幅。

这种尴尬也让开发商在拿地的时候“很纠结”。一位业内朋友私下里抱怨，抢不到地会很失落，即使抢到了也忧心忡忡，担心拿的价格太高，产品价格卖不上去。即使如此，他们还是要蜂拥着去抢地。“公司要发展，不拿地怎么行？”

另一方面，众实力开发商竞相在高价的土地上打造中高端项目，是否会导致供应存在结构性失衡，又是这些开发商不得不考虑的问题。毕竟，在整个城市的中产阶级甚至白领阶层都没有起来，以中低收入群体为主，消费结构呈哑铃型的市场环境下，对高端住宅有比较旺盛需求的客户群体数量有限，一旦有限的需求被满足之后，大量的高端物业，下半场又将如何收场？

## 机遇与风险

瑞信最主要的结论，正是基于二线城市的住宅建设正导致住宅存量供应过剩和地价泡沫——这两个现象都对开发商的利润空间造成了下行压力。瑞信认为，开发商正在生产要素和销售费用方面付出过高的成本，推动部分二线城市的利润率成为负数。

对于瑞信的报告，这些开发商们并不完全认同。

“上述瑞信提到的问题，我们有过这方面的分析和考虑，但基于对长沙整体经济环境的分析，我们对市场仍持乐观谨慎态度。”绿地集团长沙置业有限公司企划主管蒋超群的看法，代表了这批实力派新玩家的普遍观点：长沙还在路上。

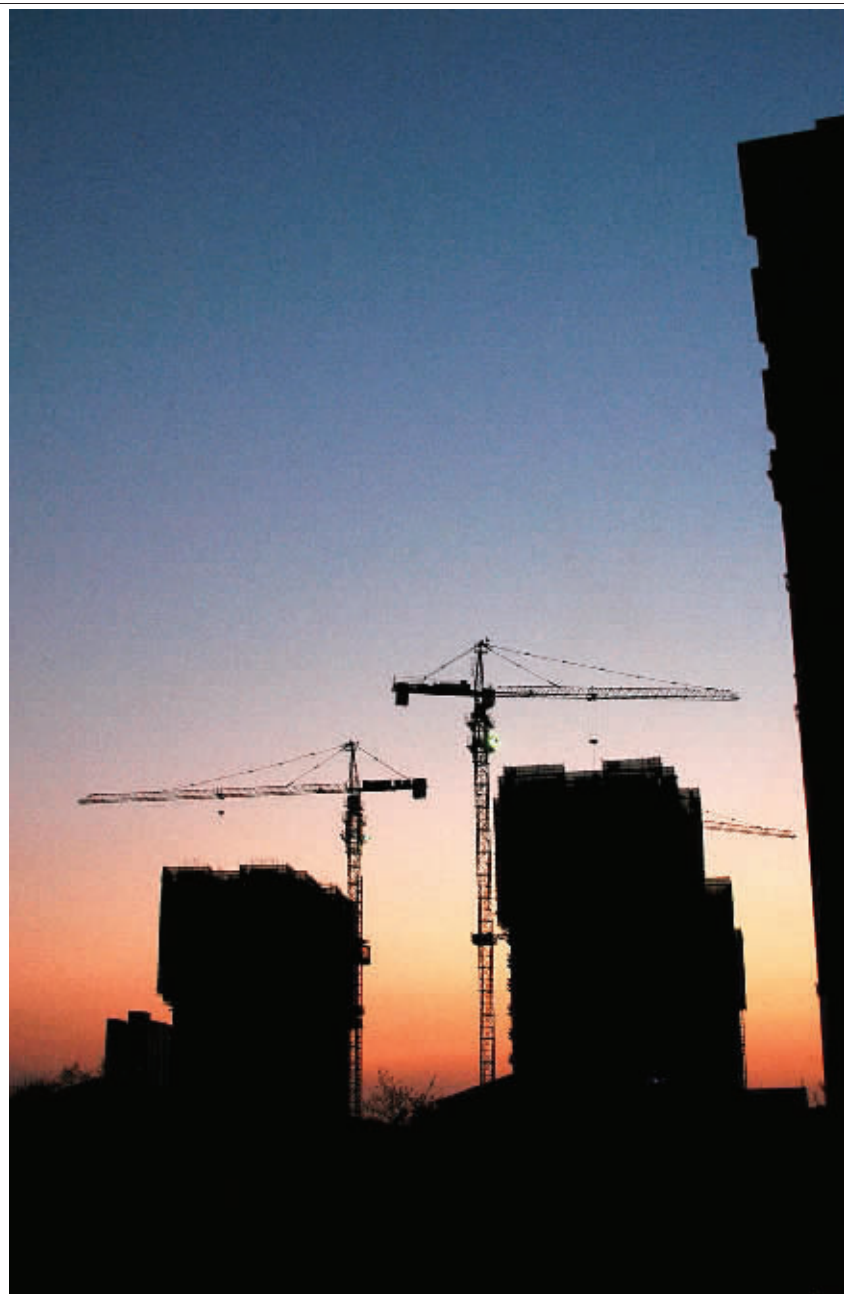
2010年长沙新建商品房销售量达2140.46万平方米，超过了北京、上海等一线城市。而目前长沙市区人口不足300万，加上

周边下属的市县，总人口也只有600万左右。相对于北京、上海近2000万的城市人口，长沙楼市热销程度可见一斑。“这也从一个侧面反映了长沙的购买力很旺盛。”蒋超群告诉记者，以去年为例，有近半的房子是外地人买走的。而随着武广、沪昆高铁的相继开通，长沙作为中部重镇的崛起，购买力持续增长的同时客户结构也在进一步优化。

李忠亚也表示，投行和开发商是以两个角度来看待投资的，投行手中持有大量资金，更看重短期；但做产业的开发商更追求长期，一旦选择进入一个城市，不会轻易退出，有长远战略目标的品牌实力房企，更是如此。

“风险在所难免，我们时刻准备灵活应变，杀出一条血路。”蒋超群说。

■记者 何小红



众多实力开发商涌入长沙。 记者 童迪 摄

## 存量房价格评估系统专业版全面发布

3月24日，长沙市存量房价格智能评估系统用户体验暨产品演示会在华雅酒店召开，该系统大众版3月21日于0731房产网(www.0731fdc.com)正式上线，上线首日系统访问量突破10000人次，成功评估案例4000余套。当天，长沙市存量房价格智能评估系统专业版也正式亮相。

“该系统可广泛应用于房产交易契税征管、房屋买卖估价、房屋融资

抵押评估、城市房屋征收估价等各种业务的市场价格评估服务。”长沙市房产信息中心主任曾锋主持发布会并介绍，该系统包含了整个长沙市所有已建和在售楼盘，并根据区域条件一致、房价水平一致、区域连贯等原则，将其划分为68个一级区片和1021个二级区片。评估公司、担保公司、中介公司、金融机构可申请成为本系统专业版会员用户。

■记者 唐珉

## 正源落子大河西

3月30日，大河西宁乡经开区，一个占地3826亩，名为长沙·正源·尚峰尚水的综合项目正式奠基。这是来自大连的正源地产将触角伸至长沙后的第一次正式亮相。

长沙·正源·尚峰尚水，位于长常高速与宁乡大道交会处。规划项目占地3826亩，规划建筑面积150万平方米，居住人口约2万人，将打造一个集低密度住宅、高尔夫体育公园、国际双语学校、温泉度假会所为一体的具有商务游憩、度假休闲、人文教育、高档居住功能的超级大型综合性国际生态绿色社区。项目的建设，将引

领湖湘人民对健康人居生活新追求；将提升城市品位新境界；将大大推动和繁荣区域经济发展，促进大河西先导区资源节约型、环境友好型社会的建设。

据悉，正源地产始创于1992年，先后在大连、北京、南京、淮南、重庆、长沙等地先后开发幸福E家、金融世家、尚峰尚水、城润万家等系列性项目。长沙·正源·尚峰尚水的开工建设，是正源地产布局华中区域所迈出的新步伐。公司相关负责人表示，正源将把项目打造成为展示长沙旅游城市新形象的名片。

■何小红