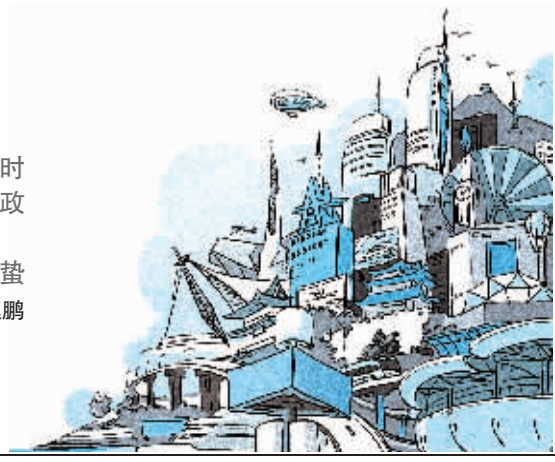
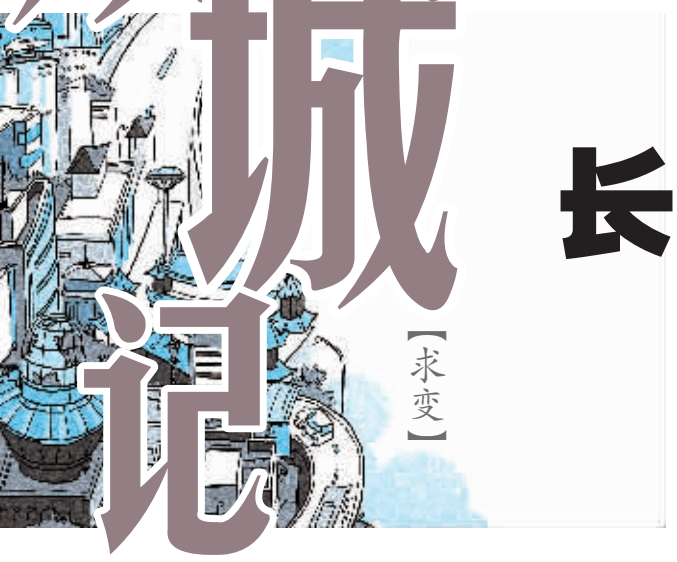
和任何其他的年景一样，今年对于长沙房产商也是一个“最好和最坏的时代”。2011年是什么?是二三线城市限购的呼之欲出?是房产税扩大试点等后续政策“山雨”欲来?还是房地产市场调控将加码的舆论步步逼近?

如何在楼市的江湖中立于不败之地?面对硝烟四起的房地产市场，我们是蛰伏、观望? 抑或主动出击?何去何从，这是一个问题。 ■实习记者 周青 赵鹏



双城记【求变】



长沙楼盘逐鹿市州

“穷则变，变则通，通则久”，8月，住建部公布新增限购城市的五条标准，根据限购标准，湖南的常德、岳阳等地已处于限购的边缘地带。随着调控政策不断加码，开发商面临着限购扩大、库存增大等一系列压力。但对于他们来说，调控既是危，也是机。

2011年，乃至接下来的一段时期，将是房地产的转型时期。湖南楼价持续上涨，楼市面临着政策的严厉调控。开发商面对销售压力，以及库存上升以及买家观望等状态，长沙地区的开发商尊重市场遵循市场这只手，从外围区域突破，在有限的空间中不断寻找着无限的商机。

谋定而动，逐鹿市州

2011年国家宏观调控的“大手”为整个房产市场笼罩了紧绷的氛围。调控政策下，一面是省会城市楼市低迷，另一面则是调控的“挤出效应”下二三线城市的房产需求的迅猛发展。毋庸置疑，以长沙本土市场为主的、自然产生的购买力正逐渐退去热情，然而如何让长沙的开发商面对去年下半年1500万㎡，今年上半年1400万㎡的开工量？谁将引领长沙楼市踏上破冰之旅？

“不识庐山真面目 只缘身在此山中”。且让我们将眼光放在稍远一点的地方——市州。一个众所周知的事实是，市州的购房人群已经逐渐开始成为长沙楼市的主力购买人群，更有地产机构预言，在未来市州人将买去长沙70%的房子。

随着城市化进程的全力推进，“市州移民潮”这一名词对我们不再陌生。充满野心的城市移民们在节节攀升的长沙速度中孜孜不倦地嗅探和搜寻商业契机，而在省会购置房产则成为他们实现从市州到省会这一“跨界”过程的最佳载体。

尽管长沙楼价今年涨幅居于全国前列，但专家认为，长沙房价基数低，与其经济发展水平相比是较低的，又是省会城市，随着高速公路、高铁等快速交通的发展，常德、岳阳、衡阳等地都在长沙的一小时经济圈内，市州居民到长沙置业的需求将进一步增加。同时，在市州购房潜力巨大的背景之下，2011年新出台的限购令中“环长株潭户籍家庭”的明确显然给更多的湖南人在长沙购房提供了较为便利的条件。

基于此，长沙的房产开发决策者敏锐地捕捉到这种行业发展需求，或主动或被动地加速向市州的市场渗透，并为促进流动的便捷性进一步打破壁垒，可谓“因势利导”。

据了解，2009年以来，高铁开通、城铁开建、长沙与周边城市的高速路网日渐完善，这都为长沙区域交通实现大整合与大提升创造了条件。“一小时生活圈”在众人的期盼中逐渐成形，也推动了外地购房者在长沙的置业热潮，这一群体逐渐成为长沙楼市主力军。据统计，长沙的市州购房者占据的比例正在呈现明显上涨，2010年，市州购房者置业热情持续升温，成为长沙市住宅消费人数最多、增长最快的人群，其占比达48.25%，同比增长5.38个百分点，其中岳阳、邵阳、衡阳、株洲、常德、湘潭购房者比例均超过本省其他购房者购房总量的10%。外来人口在长沙各大楼盘的购买比例上涨，已经成为一个不可忽视的现实。

长常联动，共谱“双城记”

一座是湘西北沅澧之畔的重镇——常德，另一座则是拥有“楚汉名城”美誉的省会长沙。152公里的空间距离让两座城市在长常高速的连接下愈加靠近彼此；即将开通的城际高铁更是为我们徐徐铺开了一幅“半小时生活圈”美好蓝图。

怀着打造“千万级特大城市”的梦想，长沙以蓬勃的朝气和豪迈的情怀，吸引着房地产消费者来长沙置业。呼之欲出的大背景下，住到省会长沙已经成为一种流行，长沙房地产市场消费结构的表情已随之趋向多元化。

因为城市化步伐的加快，两地人们的目光终于能够得以交汇——

如今，常德的船将武陵人从沅水摆渡到了湘江。在长沙，四处都可以看到常德牛肉粉店，周围总能碰到说“德语”的人。随着他们在长沙长时间的学习、工作和生活，常德人在长沙置业的比重也不断上升。

要有比较才能见端倪。作为省会城市的长沙在地理位置和交通、文化教育医疗、金融服务各方面拥有着得天独厚的优势，对湖南其他地区民众的吸附力较大。

业内人士指出，从产品细分来看，市州在发展过程中肯定有其优势所在，但在房地产方面，各市州地产开发与长沙相比较滞后，品牌、产品服务等都远远落后。

城际轻轨、高铁的开通，市政交通网的完善，长沙的城市辐射价值进一步提升。尽管面临房价增幅过快，出现限购举措，但业内人士依旧保持对长沙楼市的乐观态度，认为长沙房地产市场的发展健康有序，具有稳定的投资功能。

再穷也不能穷了孩子，下一代的教育问题是每一个家长最关注的问题。湖南消费者的主力群体正值壮年，他们大多有正在求学的子女，对教育品质有着高诉求。省会长沙的教育资源充足，名校林立，许多家长为了孩子的未来，选择将孩子送到长沙读书，而教育和房地产的结合无疑对他们具有极大的吸引力。家长选择在名校附近买一套房子，既解决了孩子上学的难题，又改善了居住环境，一举两得。现在长沙开发的楼盘，都将学校作为最主要的配套设施囊括其中，“学校就在家门口”是开发商宣传的口号，也是客户的需求。

长沙楼盘除了在教育资源方面的优势，与市州的房产相比，有相对更好更完善的卫生、体育、医疗、交通等生活配套设施。进驻长沙的开发商，除了本土的优质地产公司外，更有国内知名品牌纷纷瞄准长沙市场。名企领跑长沙楼市，相对市州有更好的房地产开发产品和居住社区。

此次参与由湖南日报报业集团主办，三湘华声全媒体、三湘都市报承办的“长沙名盘市州巡展”常德站的十余家开发商，他们正是看中了常德人民在长沙置业的强烈需求，积极参与由三湘华声全媒体主办的“长沙名盘市州行巡展”的常德站活动，希望在常德展现长沙名盘的风采，回馈常德的购房者，进一步加强住宅推广。

巡展楼盘

世茂铂翠湾

世茂铂翠湾位于长沙市大河西先导区岳麓大道1号滨江新城最核心的位置，东至潇湘大道，南临岳麓大道，西靠银杉路，北依安居路。数十条公交线路交汇于此，2分钟到市政府，10分钟即至长沙中心商圈五一广场。规划中的若干跨江大桥和数十条过江隧道将延伸滨江一路繁华，在建的城际轻轨滨江新城站点近在咫尺，乘坐轻轨到株洲湘潭仅20分钟左右。

项目总占地15.6万㎡，总建面积约55.5万㎡，由20栋高档住宅、希尔顿酒店、五星级会所和商业街组成，是河西第一个集商业、住宅、酒店和精品公寓于一体的国际化城市综合体。

一期住宅位于整个项目的最中间，南面与规划中的河西第一高楼——约249米的世茂希尔顿酒店相临，占地面积3.3万㎡，总建面积为10.6万㎡，由5栋32-33层高层、沿街商铺和社区中心花园组成，共774户。

新华都·万家城

新华都·万家城，雄踞长沙中心城区，以300万平方米超大体量，集“大公园、大教育、大商业”于一体，打造长沙超大规模高档国际社区，更成为时尚都会长沙建造中国高铁之城的时代见证！

项目坐拥京港、沪昆、成厦多条城际高铁，地铁1、2号线，长株潭城际轻轨等全方位交通；5分钟可抵武广客运站，10分钟直达黄花国际机场，15分钟直击城市CBD核心区，于城市中心对接世界，更见证这片新兴之都的崛起。

12万平方米中央公园，2100米浏阳河景，12年全程名校教育，10万人一站式大型商业配套，新华都地产于中央之地，造万家之城。这就是万家城，一片新长沙的中央之地，一座可以预赏百年的未来之城！