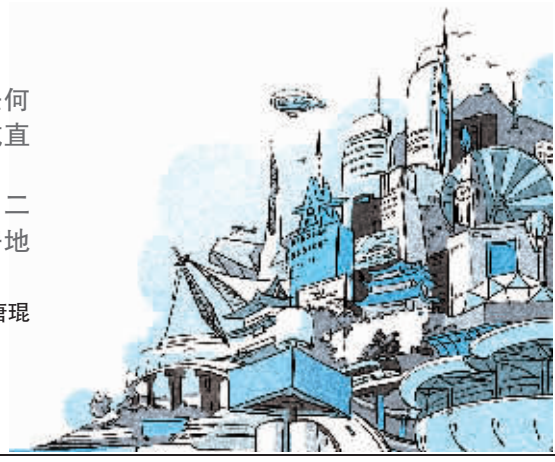
狄更斯在《双城记》的开头说:“这是最好的时代,这是最坏的时代……”任何事情总是有它的两面性,不同的心态与角度能看到不同的风景,或直登天堂,或直下地狱,房地产市场亦然。

2011年,全国楼市调控之年。在一线城市房地产市场受到政策压制的时候,二三线城市的发展却迎来了自己的春天。调控,成为了二三线城市与一线城市房地产市场的“天堂地狱”之隔。

而长沙、常德楼市的加速对接,就是在这样的背景下发生的。 ■记者 唐琨



双城记【大计】

“长”“德”连城诀

长沙、常德楼市对接,一小时生活圈促人居一体化

7月20日,在常德工作生活的万先生和女朋友来到长沙走访朋友。一个月后,他们做了人生中的一件大事:在恒广国际景园购置了一套房子。在3+5城市群进入实质性融合数年后,看似平静的市场实际暗流涌动,不管是数据还是老百姓的生活细节,都在揭示着“长”“德”两地的经济联系更加紧密,人居一体化也在加快推进。

常德人长沙买房

有多少常德人在长沙学习、工作与生活?又有多少常德人有购房置业的需求?这些没有人统计,也没有办法统计。但有一个现象相信许多人都见过:在长沙,似乎到处都能碰见说“德语系”的人,到处都是常德牛肉粉馆……

“据我的感受,长沙确实有非常多的常德人。在我们橘郡项目的买房者中,常德人就占据了很大一部分,购房群体主要是企业单位、企业主,以及从事房地产开发的开发商。”湖南橘郡城镇置业有限公司营销总监王海凌认为,目前在长沙置业的市州人口有两种:一种是纯市州和外地的在长沙投资置业,另一种是已在长沙工作与生活,但还没有定居;“第二种人属于城市化进程的产物,他们具有强烈的购房需求。”

“在城市化进程的促进下,今后涌入城市的人口将更多,而长沙在整个湖南省的城市化进程中无疑扮演着最重要的角色。”长沙万科销售经营部助理经理朱亮认为,在湖南,长沙作为一个单核心(集政治、文化、经济、娱乐于一体)城市,其吸附力在逐渐增强,在房地产市场方面体现得更明显。

“就房地产开发本身来说,市州的房地产开发水平相对长沙来说无疑是滞后的。从品牌、产品、物管、设计、规模等等都与长沙不在一个档次上面,因此长沙的房子对于市州人来说具有莫大的吸引力。”朱亮表示,本次众多开发商抱团开拓常德市场,也是看到了在湖南的城市化进程中,各市州的置业群体会逐渐向长沙转移这样一种趋势,寻求一种营销的新途径。

一小时生活圈下的双城记

从2010年开始,常德楼市开始取得长足进步。全年房地产开发投资61.7亿元,增长22.4%。商品房竣工面积236.2万平方米,增长34.7%,商品房销售面积321.1万平方米,增长40.9%。其中商品房期房销售面积161.8万平方米,增长86.0%,商品房现房销售面积159.3万平方米,增长13.1%。商品房待售面积30.5万平方米,增长49.5%,各项指标都取得了大幅度的提高。

除了数据上的变化外,长沙人在常德买房的也不在少数。而长沙各大项目中,置业客群一再发生变化,常德人是越来越多。万科城市花园、橘郡、澜湾等项目的常德客比例一直都在提高或保持在一个较高的水平。

而大量的长沙消费者进入常德置业,常德、长沙城市之间联系的愈加紧密是分不开的。“高速、公路、城际轻轨等交通路网的日益完善,是一个重要原因。”王海凌认为,面对长德同城生活与3+5城市群一体化的加速,对长沙、常德市民而言,意味着生活模式的彻底转变。

业内人士认为,3+5城市群加快一体化,将带来财富、人才、产业、人居等资源的整合。对常德而言,最应该吸取或借鉴的就是长沙发挥作为金融、政治、消费中心的作用,帮助常德产业升级和城市转型,最终实现城市之间的协调发展。

1个小时,154公里,以及长沙、常德之间日益完善的交通,3+5城市群1小时生活圈的成型,城市经济的充分融合,市民生活模式趋向多元化,同城化生活模式、同城化时代真正开启,越来越多从长沙到常德工作的经理人在常德买房,常德富豪由于生意和商务往来在长沙购买别墅休闲度假,正是经济的融合带来的结果。

“当然,促进一小时生活圈的进程还需要城市之间打破行政壁垒,而这一目标的实现还需要时间。”业内人士认为,行政所推动的重大基础设施建设,如城际轨道的建设、跨市公交的开通等,都是在推动城市融合。随着1小时生活圈的成型,未来城市之间的行政互动将会越来越强。

巡展楼盘

碧桂园·山水桃园

碧桂园·山水桃园是碧桂园集团2011年倾力打造的全新项目,碧桂园·山水桃园距离长常高速出口仅约2分钟车程,至长沙约20分钟,后期项目主入口将与高速出口接驳。

碧桂园·山水桃园前瞻性选址大河西先导区,坐拥金洲大道,毗邻梅西湖、岳麓山脉,山水资源丰富。社区地形以丘陵低山为主,山环水抱,仿佛世外桃源,美墅依山傍水,绝佳的居住环境,是一家人享受生活的最佳选择。摆脱城市喧嚣,畅享自然宁静,让您与山作伴,与水为邻,感受大自然零距离脉息。

首期将推170—609□长沙罕见的东南亚纯粹坡地美墅,多露台设计,三面环山,一面临水,风景绝佳。

在长沙发展整体规划上,碧桂园·山水桃园所在区域,将规划建设地铁2号线、远景长宁轻轨等。与此同时将规划建设梅溪湖景区、岳麓山景区,势必将开创出大河西宜居新纪元。

好望谷·云邸

好望谷·云邸位于长沙万家丽北路与湘龙路交汇处贺龙体校东侧。项目北面为湘龙小学,南面为好望谷别墅(同属好望谷·云邸开发商:长沙滕王阁房地产开发有限公司),西侧为郡原居里别墅洋房,东侧为湘龙家园别墅。千亩别墅群拱立四方,共享好望谷别墅优势资源,俨然王者之风。

项目采用通力电梯、兴发铝型材、东方雨虹防水材料等一线品牌,让品质更有保障;社区内近5000m²中心围合园林和一个园林泳池,超40%绿化率;外部配套有世界之窗、月湖公园、星沙生态公园、欢乐世界、特易购等丰富的商业及娱乐资源;距市区2500米,车程3分钟,近城不离城,避免了尘世的喧嚣;湘龙幼儿园、湘龙小学、湘龙中学、冠军摇篮贺龙体校、长沙工程兵学院、长沙大学、省安全学校、湖南机电学校等各大院校一站式教育配套完善。

好望谷·云邸一二期即将交房,现三期已开盘热销。

双城经济

常德:常德市,2010年全市完成地区生产总值1491.6亿元,比上年增长15.2%。2010年全市完成财政总收入100.9亿元,比上年增长36.1%。根据国务院批准的《常德市2001年至2020年城市总体规划》,到2020年,常德市将建成人口80万至120万、城区面积100平方公里的大型城市。

长沙:长沙市,2010年实现地区生产总值达4547.06亿元,同比增长15.5%,人均GDP超过1.1万美元。2010年荣获“中国最具幸福感城市”称号(因连续三年获此殊荣而永久保留此称号)。

2010年荣获2010中国十大品牌城市奖。

2011年5月6日中国社科院权威发布:2010年中国十大最具竞争力城市,长沙名列第九,为上升速度最快的城市之一。

2011年7月,长沙入选“2011中国十大创新城市”、“2011中国十佳宜业城市”

2011年8月入选“2011中国最佳投资服务城市”。