

# 长沙楼市“低姿态”年终冲关

## 年末50项目扎堆开盘 开发商主动求变

■记者 唐琨

调控持续,随着时间的推移,买卖双方也陷入日渐深度的心理博弈。

“降价”,“跑量”,已渐成市场关键词。这些都在一步步验证一个事实:更谨慎拿地、更及时抉择、更快速出货,房企才能平安“过冬”。

据不完全统计,赶在年终开盘推新的项目接近50个。而据记者了解,这些即将亮相的楼盘中不少都将打“价格文章”,有的房价甚至回到了3-4年前的开盘价,为回笼资金,开发商已经开始放下姿态,开始“竞走”。

### 开发商主动求变

进入11月中旬,冷清许久的长沙楼市开始热闹起来,市场买卖双方相互制约的平衡也开始被打破,而这一切,皆源于开发商的主动求变。

11月20日,万科降价的消息开始传播开来。就在同一天,新城国际花都3600元/㎡一

口价震撼开盘,据传当天成交800余套……

“众多项目纷纷放下身段,让出部分利润以价换量的同时,也刺激了市场,迎来了成交的小高潮。”有业内人士认为。

价格始终是买卖双方关注和博弈的焦点。记者了解到,南城一洋房价格将回调到三四年前的开盘价,一高层价格酝酿下浮500元一平方米,“做好价格文章,或许能让那些有需求的观望者坚定出手信心。”这已成市场共识。

2011年末将至,开发商在价格上做出一些让步,以求刺激销售、回笼资金。新入市的项目更是开始遵循低价策略。

### 50项目入市“竞走”

在市场状况远不如去年的情况下,年底开盘的项目在数量上却高于去年。据不完全统计,中海国际社区、华远·华中心、德思勤城市广场、华悦城、鑫远·尚玺、宁华·星湖湾、华润·凤凰城、喜盈门·范城、万科·金域

华府、万科城、恒基·凯旋门、欧莱雅郡、五矿·万境水岸、时代倾城等50余项目均选择在今年年底推新入市,开始“竞走”。

以新城·国际花都为例,开发商首批推出的住宅就达1300多套,中海国际社区除首期单位内部认购售出的400套房产以外,近期还将推出大批量房源。还有万科城以及万科·金域华府,年内都将有数百套房源推出。

“冬天里的一把火。”湖南宁华置业营销总监刘立群如此形容当前的市场状况。50余项目集中入市,一定会促成成交的高峰,但同样,开发商面临的竞争也非常激烈。比如宁华·星湖湾、碧桂园威尼斯城、恒基凯旋门将分别在近期推出洋房、双拼别墅、大户型豪宅等不同的产品,但由于项目接近,产品总价也处于一个区间,免不了要进行一番“较量”。

### 观点:回笼资金、以价换量

形势的明朗,开始让所有人的想法趋

于统一:回笼资金、以价换量应该是大部分开发商接下来的策略。

“应该说业界已经达成了共识。”刘立群表示,目前在价格上进行调整的开发商分为两部分。一是上市公司,如万科,由于业绩压力大,会出现如团购等变相降价行为;另一部分则是产品品质较低或是产品特色不鲜明的项目,由于不能在众多项目中脱颖而出,引起市场关注,只能通过降价的策略带动销售。

“当然,那些有品质,此前也在销售上取得一定成绩的项目,则会延续此前的策略,并不会进行调整。”刘立群表示,此前宁华·星湖湾的洋房一期一批开盘售罄,并且以1.2万元/㎡的单价刷新了松雅湖片区的单价销售纪录,就是高品质产品受市场青睐的最好证明。

“由于其稀缺性,这类产品就如同奢侈品一样,在价值上会不断增长。”刘立群说。



## 宁华·星湖湾洋房首批售罄

成交均价8060元/㎡,最高达12000元/㎡,这是11月19日松雅湖畔宁华·星湖湾洋房的成交价。

宁华·星湖湾项目负责人刘立群介绍,当天解筹率高达86%,截至11月21日,星湖湾一期一批洋房已全部售罄。最高12000元/㎡的单价,已经刷新了松雅湖片区市场的历史成交单价纪录。

从福元路至开元路,一直向东驱车,约20分钟的车程就到了位于开园东路宁华·星湖湾。高档的外立面、精致的水景、优雅的环境……项目的高端定

位显露无疑。“星湖湾单价12万元/㎡,并不意味着该区域整体房价在大幅度提升。这种稀缺型洋房产品价格,具有独特性,也得到市场认同。”

“在市场环境低迷的时候,部分开发商受限于资金实力,做不出好的产品,因此购房者在购房的时候,显然更愿意选择有实力的、品质好的项目。”刘立群表示,尽管星湖湾洋房的单价高,但是由于赠送面积非常大,总价也并不高,目前在售洋房的总价从90万元—220万元不等,因此也能够面对足够多

的客户群体,这也是项目取得成功的重要原因。

据了解,宁华·星湖湾位于6000亩松雅湖国家级湿地公园旁,黄兴路与开元大道交会处。交通便捷,长株潭城际轻轨经过项目附近,15分钟内直达黄花国际机场,20分钟可抵武广高铁长沙站。开发商斥巨资打造的5000㎡星湖会馆、约10000㎡皇家温莎园林、超60%的绿化率让星湖湾更具魅力。

■记者 唐琨

## 欧莱雅郡法式生活体验区开放

在渐趋冷淡的市场环境下,购房者开始了持续观望。然而11月19日,欧莱雅郡12000㎡法式生活体验区在项目现场举行的开放仪式,却吸引了众多业内人士和购房者参观。

据项目副总经理唐斌介绍,此次实景开放活动主要是从客户需求出发,营造项目的法式生活氛围,并让客户参与其中,理念项目打造的生活理念。活动现场,不仅产生了价值约10万元的克拉钻戒大奖,而且购买洋房的客户,还获得了苹果全套产品及全套配件。

欧莱雅郡位于时代阳光大道,植物园南,北接天际岭国家森林公园,西临汽车南站。建筑面积31万㎡。项目交通便捷,毗邻韶山路、万家丽路、时代阳光大道等主要交通干线,5分钟内便可抵达红星商圈。

项目分为东西两大地块,西地块以高层为主,东地块以洋房、别墅为主,加少量高层。项目内部规划有高低之差,整体构建顺势而为,规划了圣路易岛、康帕岛、玛格丽特岛、格莱特岛、莎美岛、悠莱岛、西堤岛七个城中岛。同时,项目还就地势建成了阳光车库、数级跌水河谷、半下沉式庭院,打造长沙独特的岛居生活。而多个露台、花园阳台、入户花园等半面积或全面积的赠送,也让购房者享受到了项目的高性价比。

■记者 唐琨

## 珑璟台产品展示中心开放

11月20日,位于南城红星商圈核心的新盛·珑璟台产品展示中心正式对外开放。目前,新盛·珑璟台VIP2万抵4万火爆升级认筹中,将于12月中旬开盘。

项目负责人介绍,为了打造长沙最具艺术又能突出项目特色的产品展示中心,珑璟台以本身的高台品鉴为基准,其展示中心内无论是顶部还是本身的内部空间都是阶梯状构造,呈现出一个不一般的高台艺术格调。

展示中心现场,摆放着世界级品牌三菱电梯、王力牌超B级防火防盗门、6+12+6的中空钢化玻璃、金杯电缆、路路通塑料水管、施耐德插座电板等等,还有着所有用材的各大品牌的形象墙!

此外,客户可以亲身到珑璟台工地上实地考察。通往施工处的小径被粉刷了彩色的油漆,有随处可以坐下来聊聊天、晒晒太阳的休息桌椅。两旁种植了大量树木,更有将来要移栽到社区内部的上百棵全冠香樟树。

据介绍,新盛·珑璟台将于12月中旬开盘,开盘价格将有更多惊喜。

■记者 邹颂平

## “民谣在路上”长沙站时代倾城专场落幕

“谁把你的长发盘起,谁给你做的嫁衣……”11月19日,“民谣在路上”大型民谣音乐活动长沙站“时代倾城”专场盛大举行。老狼、朴树、周云蓬、钟立风、山人乐队等众多知名民谣乐人登台献艺,让长沙的观众仿佛在刹那间又回到了那青春飞扬的往昔。

此次活动,时代倾城项目原本只针对项目的VIP客户免费发放3500张门票。但当天到场歌迷有近5000人次,整个时代倾城现场被围得水泄不通,活动异常火爆。

时代倾城项目是由时代地产集团

有限公司开发,时代地产是中国地产100强企业、华南地区最具影响力的房地产开发企业之一,开发项目遍布珠三角地区。作为国内最早将地产和艺术结合的探索者之一,时代地产以“生活艺术家”为企业定位,继全程冠名9月份橘洲音乐节后,10月底携手孟金辉《恋爱的犀牛》话剧经典重温,再到主办《民谣在路上》大型民谣歌会,时代地产为2011年的长沙带来了一股艺术热潮。

时代倾城建筑面积达到了200万㎡,位于长沙滨水新城CLD核心,紧邻美丽的月亮岛,与滨江新城CBD紧密对

接,南距市府中央政务区仅3公里,集金融证券、旅游、酒店、休闲等现代服务业和高端居住区以及长郡中学、师大附中、星城实验小学等名校于一体,地铁就在家门口,三纵三横的交通路网,便利畅达,是未来大长沙的发展核心区域。

项目配有超大型的商业综合体,五星级酒店、大型购物中心、娱乐休闲中心等商业配套一应俱全,项目首期由20幢32-33层的高层住宅组成,预计将在12月初左右推出。

■记者 唐琨