

长沙 信义

当长沙城市从以芙蓉路为界到以湘江为轴,长沙“西文东市”、“东重西轻”的城市格局基本改变,长沙城市发展已从“五一路时代”、“芙蓉路时代”向“湘江时代”嬗变,初步形成以湘江为中轴,一江两岸、互动共进、两翼齐飞的城市新格局。“一直向西”已经成为大河西片区发展的主旋律。继市府板块、金星北板块陆续发声之后,大河西的掘金热点也已形成梅溪湖、滨江新城、洋湖垸三足鼎立。



区域崛起, 长沙楼市“多点开花”

高性价比吸引刚需

近日,据市住建委负责人介绍,长沙今年将重点开展黎托新城核心片区、梅溪湖片区、洋湖垸片区、滨江新城四个新区绿色建设,从单体绿色建筑向区域化绿色建设推动。

2011年6月,洋湖湿地公园开园。另外,潇湘南大道东沿线以西的湿地公园一期D区将建成一个餐饮、购物集中消

费区,目前正在进行招商,预计明年年底与湿地公园二期同期对市民开放。

以湿地公园为中心的洋湖垸板块在政府的大力支持下,逐步成为社会关注热点区域,中海国际社区、星语林·汀湘十里、阳光100后海等知名项目在此落地生根,而年底即将通车的湘府路湘江大桥,也将该区域的升值空间进一步增大。

如今的洋湖垸片区价格洼地性质明显。定位长沙国际CBD的滨江新城,房价已超8000元/㎡,而梅溪湖片区,房价也已飙升至7000元/㎡。但洋湖垸片区房价仍处在5000元/㎡左右。“无疑,这个片区对于刚需置业者而言,更具承受力及吸引力。”中海国际社区相关负责人表示。

荒郊野岭华丽变身

自方兴地产进驻梅溪湖板块以来,该片区发展实现“质”的突破,曾经的荒郊野岭如今华丽变身,国际化的城市配套,高科技的生活配套,梅溪湖国际新城即将成为长沙未来城市的又一中心地

带,中国国家级绿色低碳示范新城指日可待,又一国际化生态服务区即将崛起。

“从这里,我看到了深圳福田、南山当年的发展轨迹。”湖南振业房地产开发有限公司副总经理黄艺曾这样描述。

方兴地产正致力于国际新城的建设,推进着梅溪湖的“超级城市”规划。达美D6区项目则打造着集住宅、公寓、商业、酒店、写字楼于一体的46万平方米的城市综合体,引领了整个梅溪湖片区房地产市场。

复合型新都会中心显雏形

与河东湘江世纪城隔江而望,滨江新城板块早在2010年初就已经纳入政府规划范围,近两年该片区的发展进入高速发展阶段。

滨江而立,以地铁口滨江新城站、市政府为中心的滨江新城板块,凸显的交通区位优势,为该片区打造商业金融功能区奠定了基础。随着绿地·奥克斯、兰卡威国际等商业地产项目的入驻,步步

高、人人乐、家润多等大卖场在河西相继安营扎寨,滨江新城板块人气和商业氛围逐步聚集,新城CBD发展趋势更加明显。

据了解,未来该区域将有100万平方米的商业商务建筑群建成,集中打造国际级都市综合体。“作为上海陆家嘴位置的滨江新城,我们相信在城市大配套逐步完善的同时,必定会翻天覆地。”中国

南山开发(集团)有限公司副总经理刘峰表示。

而作为最引人注目的滨江新城渔人码头地块,位于滨江新城地块内部,东侧临湘江,西侧临潇湘大道,南起湘江二桥,北至岳北泵站。目前,滨江新城已启动渔人码头、金融商务核心区以及岳麓大道两厢用地的开发。3—5年之内,滨江新城将初现复合型新都会中心雏形。

高性价比大盘不缺

前几年,望城房价一直是长沙的洼地,在2011年以前,房价绝对在五千元以下。随后,伴随第六区的崛起、地铁四号线的潜力发掘以及品质大盘的入驻,这一切都在悄然发生改变。

“望城未来的发展潜力会非常大,加上项目的性价比高,我们很有信心。”时

地地产长沙公司营销部经理何智明表示,“以前的老长沙以芙蓉路为界,如今的湘江界限,让滨江新城成为主力发展区域。”

沿着金星大道一路过去,新地·东方明珠、时代倾城、长沙玫瑰园、南山·苏迪亚诺、盈峰翠邸、勤诚达·新界、浩龙音乐

界、恒大名都、富基世纪公园、联诚·国际城等楼盘鳞次栉比。

何智明认为:“望城目前不缺乏性价比高的大盘,加上作为新城区的大河西片区道路格局已经超越了河东的现状,道路的通达性很好,结合即将形成的滨江新城CBD中心,生活的便利性也将更好。”

武广高铁催生新商圈

交通工具的革新,所带来城市的变化是巨大的。在长沙,武广高铁的正式运营催生了新商圈,也让老商圈提升了层次。

雨花区里,武广高铁催生的黎托商圈与传统的东塘商圈、红星商圈和高桥商圈并称“四圈”。黎托商圈的兴起,为传统商圈带来竞争压力的同时,也给自己带来了机遇。

此前,有报道指出,该片区主要签约

以及意向投资项目有高铁枢纽西片核心区项目、金融街黎托片区项目以及广东现代国际商城等六大项目,据相关负责人介绍,新长沙站将建造成约32万人口的城市新区。

而就在两年前,红星的商业气氛也还不浓厚,除了步步高超市、通程电器、美凯龙家具城等寥寥几家外,缺乏具有综合性、标志性的商业体。但是,资本是

会思考的,2010年年初,红星通程商业广场正式迎客,随后,融城花园酒店来了,德思勤来了,华悦城也来了。

“随着省府南迁,省府红星一带从‘泥土区’摆脱出来成为了‘中央政务区’。这里逐步成为一座城市的政治、文化、金融等机构办公驻地的高度集中区域。”华悦城营销总监王文奕指出。

■记者 石曼

记者手记

城市,不再只是步行街

只要是心情不好,我就习惯性地变成一个消费达人。以前,要想吃喝玩乐购物看电影全方位消费,基本只能扎堆黄兴路步行街,“五一路”的繁华时代消磨了多少钞票和青春日子。

但伴随地铁建设,阵阵轰鸣的机器声、摩肩接踵的人群,赶集的气氛总是特别浓厚,加上车位稀少出行不便,很多人也许就考虑呆在家里做起了宅男宅女。事实上,长沙片区发展的加快,人气的提升让长沙多个商业中心迅速聚合,大河西的市民有了更多选择,而家住南片区的我,也天天盼着家门口的红星片区茁壮成长。

■石曼

声音

德思勤营销总监邓也奇:红星将成为千万级长沙的关键商业高地,发展空间将给它高起点,高规格,有时候会创造长沙商业的新标准与国际化新形象。

利海米兰春天销售负责人周晓薇:目前,洋湖垸片区价格洼地性质比较明显,但是从今年来看,随着华润、万科等更多品质楼盘的进入,该片区的价值提升将呈上升通道。包括该片区的自然景观,将是长沙性价比最高的区域。

达美D6区营销总监胡蓉:梅溪湖片区作为政府全力主导国际服务区,在坐拥这个城市唯一的名山大湖资源的同时,也将提高整个城市的品质与高度;开发商的全情参与,也将使这个片区成熟速度更快。因此,这也是目前整个长沙市最有综合价值与潜力的区域。

新地·东方明珠: 享私家山地公园



新地·东方明珠效果图

新地·东方明珠,长沙首席私家山地公园社区,70万平方米德式公园城邦。项目由湖南武高科房地产开发有限公司(隶属新地集团)开发,为新地集团挥师长沙又一巨著,集住宅、商业、酒店于一体大型综合社区,总占地630亩,总建筑面积70多万平方米,是一个5000多户的大社区。项目建筑风格为德国小镇风格,房屋依山而建,环境优美。

项目雄踞市府、区府“两府要地”及“滨水新城”、“滨江新城”两大核心区域,总投资30亿的火车西站、20亿打造奥特莱斯商业广场,40亿明发商业中心,与月亮岛全球顶级影视文化基地相辉映,一个全新的现代城市综合体,冉冉升起。金星大道、二环线、长株潭城际轻轨、地铁4号线等城市交通引领长沙进入“城中心时代”。步步高超市、华银旺和超市,师大附中星城实验中学、星城实验小学、长郡中学,普瑞温泉度假酒店、湘雅三医院等科教文卫设施一应俱全。