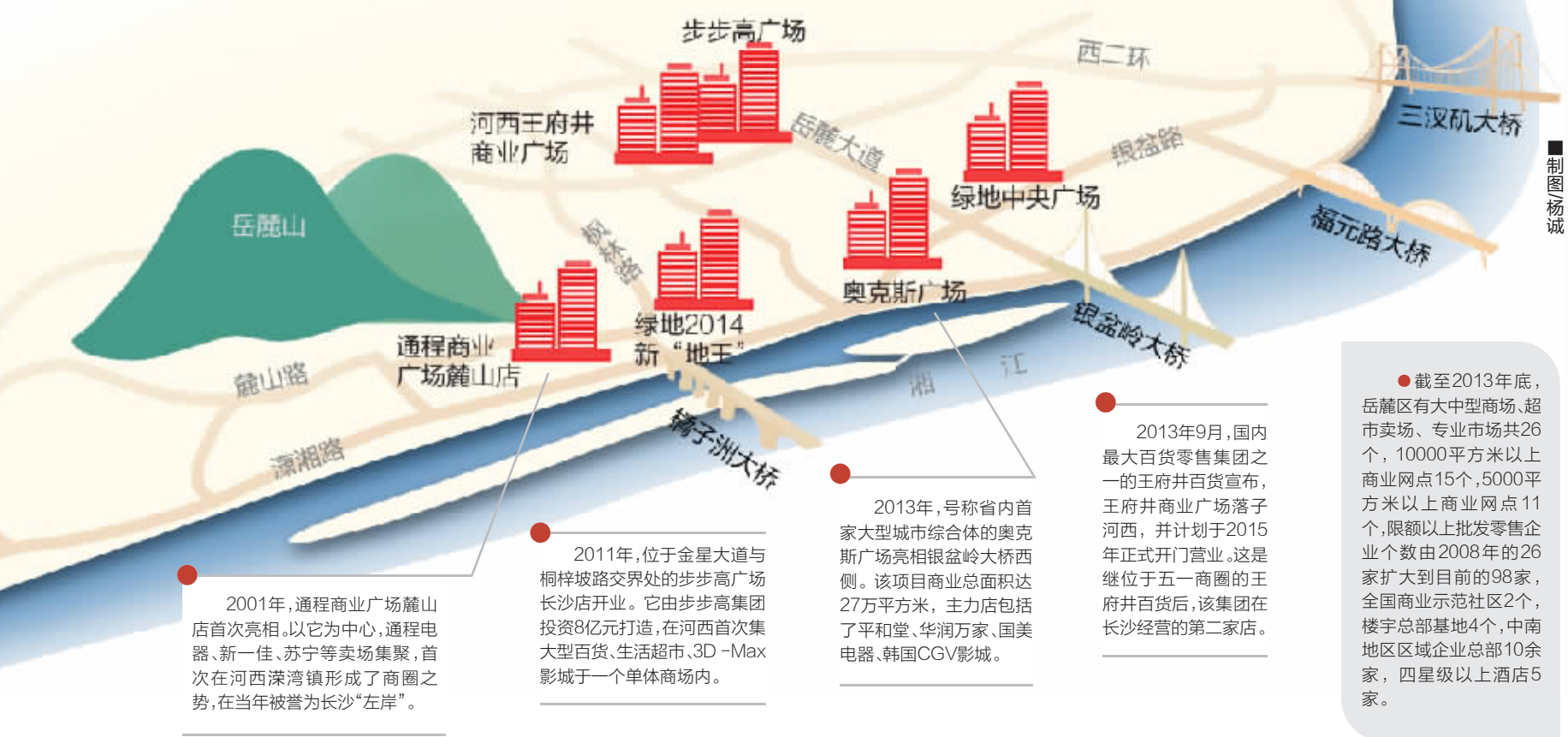


河西商业新“地王”28亿成交

楼面单价6837元/平方米,位于长沙橘子洲大桥“桥头堡” 长沙商圈将加速西进



2001年,通程商业广场麓山店首次亮相。以它为中心,通程电器、新一佳、苏宁等卖场集聚,首次在河西溁湾镇形成了商圈之势,在当年被誉为长沙“左岸”。

2011年,位于金星大道与桐梓坡路交界处的步步高广场长沙店开业。它由步步高集团投资8亿元打造,在河西首次集大型百货、生活超市、3D-Max影城于一个单体商场内。

2013年,号称省内首家大型城市综合体的奥克斯广场亮相银盆岭大桥西侧。该项目商业总面积达27万平方米,主力店包括了平和堂、华润万家、国美电器、韩国CGV影城。

2013年9月,国内最大百货零售集团之一的王府井百货宣布,王府井商业广场落户河西,并计划于2015年正式开门营业。这是继位于五一商圈的王府井百货后,该集团在长沙经营的第二家店。

截至2013年底,岳麓区有大中型商场、超市卖场、专业市场共26个,10000平方米以上商业网点15个,5000平方米以上商业网点11个,限额以上批发零售企业个数由2008年的26家扩大到目前的98家,全国商业示范社区2个,楼宇总部基地4个,中南地区区域企业总部10余家,四星级以上酒店5家。



总价28.16亿元,楼面单价6837元/m²,2014年长沙商住新地王3月27日诞生。

地块位于岳麓区溁湾镇银盆南路以西、溁湾路两厢,是河西溁湾镇商业圈的中心地带,绿地地产集团长沙置业有限公司以底价竞得。根据绿地集团的规划,该地块将建设国际一流水准的商业综合体,溁湾镇商圈开发进入新时代。

近年来,岳麓区以其得天独厚的自然生态资源和不可复制的人文历史积淀,得到开发商的广泛青睐,滨江新城商圈、金星中路商圈等相继建成,河西“八大商圈”格局正在逐渐形成。

观察

长沙商业一路向西

随着大河西发展日臻完善,恒大、保利、万科、绿地、方兴、中粮、蓝光等国内知名房企布局河西,片区品牌房企云集。

河西人气聚集,商业大佬们也纷纷抢滩,2013年4月奥克斯广场开业,在此之前,万家润多、步步高、平和堂、华润万家、国美电器、魔方KTV、CGV影城等商业大鳄就已经纷纷落子岳麓区。滨江新城、金星中路、溁湾镇、大学城、洋湖一大王山、望城坡、梅溪湖、学士商圈等8大商圈呼之欲出。

湖南商学院教授柳思维认为,近年来,长沙“西拓”的进程明显加快,“商业巨头们进驻岳麓区是在为未来‘布局’”,商家们现在进驻购买的是“预期”,是岳麓区逾百万人口的庞大消费群,以及辐射长株潭、对接大中南的未来格局。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华 刘婵 叶子君

影响

商圈升级,购物体验升级

作为进驻湖南的后来者,绿地控股集团2014年在湖南大动作频频。

2月26日,长株潭融城区的环保科技园地块出让,绿地以4.8亿元拔得头筹;3月27日,绿地集团28.16亿元再出手,摘牌2014年第一块总价和楼面单价的双料“地王”。

绿地集团的执行副总裁、总建筑师胡京表示,作为中部崛起的引擎,湖南一直是绿地集团深耕的战略重点。这次拿地进

入溁湾镇商圈,意欲打造未来首屈一指的商业综合体,进一步提升区域商业形象。

而对广大的河西居民来说,商圈升级更意味着他们的消费生活越来越便利。“无论是购物,还是和朋友聚会,河西的几家大商场都能满足。”住在枫林路共和世家小区的罗女士称,河西这几年相继开业的商场让她和朋友们几乎不需要过河了,对绿地开发河西新“地王”她充满期待。

【创新纪录】

河西商住楼面单价之王

经历去年一年的火爆,年初土地市场短期疲软,3月27日,土地市场迎来今年头号大戏。位于溁湾镇银盆南路的[2014]长土网013号土地,被绿地地产集团长沙置业有限公司摘牌。

尽管是底价成交,高达6837.21元/平方米的楼面单价,仍然是河西有史以来商住用地的最高楼面单价。

按长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让系统的公告显示,该地块由三部分组成。按照最大容积率核算,地块总建计容面积411946.674平方米。

“商业金融用地占比近七成。”戴德梁行长沙分公司副总经理文学表示,地块一分为三,具有一定的开发难度。

【背后故事】

竞拍温和,双重门槛设限

根据长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让系统显示,直至竞拍前一个半小时,013号地块的出价记录仍是零。

事实上,早在3月17日挂牌之初,业界对于该地块的猜测声音就出奇的一致。

中原(湖南)房地产代理有限公司董事总经理胡冶钢认为,拍卖情况很难像2013年那么火。一方面是中小型企业难以消化“地王”,另一方面几大地产巨头又都采取了相对平稳的扩张战略。

长沙市滨江新城建设开发有限责任公司副总经理吴永胜也认为,由于该地块总价较高,限制了开发门槛,真正有实力摘牌的企业并不多。

而文学指出,拍地情况之所以不“热”,楼面价格高只是原因之一,更重要的是地块开发和运营难度,两者形成了双重门槛,对开发商的开发和运营能力提出了较高的要求。

记者注意到,由于地块位于岳麓山风景区,地面建筑整体限高45米,加上地铁物业受制于交通规划管制,拿地的压力并不小。

【辐射效果】

地铁带动6大项目开发

“出让首先是为了改善溁湾镇棚户区居民的生活条件、提升城市面貌,希望接地开发商能够多考虑环境效益和社会效益。”土地权属单位长沙市轨道交通实业有限公司的相关负责人介绍,除溁湾镇项目外,计划今年5月通车的长沙地铁2号线一期还带动了五一广场地下商场项目、新下河街项目、芙蓉广场站地下综合项目、武广高铁新站西广场项目、杜花路地下空间项目等5大物业开发项目。

根据长沙市轨道交通实业有限公司此前挂出的招商公告,溁湾镇窑坡山棚改片区将被打造成“滨江新城国际商贸中心”,是集星级酒店、商务办公、大型商业、购物餐饮、生态居住为一体的城市综合体。



长沙历年“地王”

年份	地点	价格	摘地公司
2007	新河三角洲	总价92亿元	北京北辰实业与北京城开
2009	南湖地块	楼面地价2583元/平方米	保利地产
2010	中山西路	楼面地价3312元/平方米	大连万达商业地产股份有限公司
2011	洋湖生态新城	楼面地价3204元/平方米	浙江中天房地产集团
2012	老火车北站德雅路南 滨江新城B7地块	楼面地价3470元/平方米 总价32.56亿元	湖南盛世金融城置业有限公司 湖南保利与万科联合
2013	老火车北站	总价35.79亿元	长沙金地房地产开发有限公司