

河西城北

【河西片区】

品牌开发商带旺大河西

河西片区应该说是今年长沙市场最热闹的地方,也可以说,因为有了保利和恒大,今年河西片区显得特别热闹。保利、恒大、万科等品牌开发商纷纷进军大河西,是该片区价值被越来越多的认可的体现,同时也因为有了这些品牌的加盟,该方阵拥有了种类齐全、品质优越的武器装备,作战实力大大提升。

保利恒大营造“明星效应”

河西片区之所以能在今年的楼市中出尽风头,是因为入市的多为高档盘、大盘。其中最引人瞩目的莫过于保利·麓谷林语和恒大华府、恒大名都了。保利·麓谷林语作为一个超大社区,前期的宣传造势是做得相当到位的,首期开发项目升值潜力被大家所看好,加上产品以中小户型为主,总价不高,受到市场热捧。恒大地产在营销上也从来不缺乏大手笔,对恒大华府和名都的推广更是不惜血本,从赠送、打折,到组织各类购房直通车活动,让本不具备地理优势的项目在长沙引起了轰动。不仅很好地推广了自己的项目,也推动了整个河西片区的成交量和均价。

精装小户占据半壁江山

业内人士普遍认为:省心省事的精装修房是未来发展趋势。而在河西,精装修的小户型已经渐成潮流,供应量占据目前河西市场的半壁江山。

远大·麓园、共和世家、恒大华府、恒大名都到御院·官寓,都曾主推或者正在主推精装小户型。而从市场反应来看,精装修是一把“双刃剑”:装修质量不过关,成了业主投诉甚至退房大增的重要原因;而做出了好装修品质的开发商,则不仅增加了利润,也在市场上获得了认可赢得了口碑。目前河西在售的精装小户型除了恒大之外,远大·麓园有40平方米、80平方米左右的精装小户型,均价5000元/平方米左右;御院·官寓有45-75平方米的精装小户型,均价6000元/平方米左右。

■记者 何小红

【城北片区】

去化任务依然艰巨

由于湘江世纪城等大盘的持续放量,今年以来,城北作为存量最大的片区的帽子一直没有摘掉。据不完全统计,城北片区目前存量超过150万平方米,约占整个市场量的一半左右。未来几个月,中大户型供应充足,价格有望企稳。

虽然今年以来,全市成交价都在上涨,但城北由于严重供过于求,价格依然保持平稳,加上开福区政府推出的各类购房优惠政策,实际上市民需要支持的单价较之去年略有下降。

目前该片区中大户型供应充足,湘江世纪城两房、三房持续放量,均价在4000元/平方米左右;珠江花城精装四房,均价5000元/平方米左右,供应量在40套左右;万国城moma目前有部分160-170平方米左右的复式,价格在3800元/平方米左右,预计下个月又有两房、三房推出;即将开盘的中欣·极目楚天,主力户型两房、三房、四房,均价在3000元/平方米左右。

从供应量和定价可以看得出来,想买到价格实惠的三房、四房,目前城北不失为很好的选择。虽然暂时商业配套没跟上,居住氛围不浓,但随着极目楚天1.5万平方米的商圈规划;“两馆一厅”的建设,北辰地王的开工,将在不同程度地提升整个区域房地产开发热度。据了解,城北片区丰富的产品供应量和较低的价格都极大地吸引了一大批首次置业者甚至投资者,未来的城北片区,虽然道路依然曲折,但前景必是光明的。

■记者 何小红



恒大华府



远大·麓园



极目楚天



万国城MOMA

兵种介绍

恒大华府

开发商:湖南雄震投资有限公司
地理位置:长沙市岳麓区河西新城金星大道长郡中学(新址)对面
占地面积:145000平方米
建筑面积:590000平方米
楼盘交通:907、903 金星大道,西北环线
项目配套:岳麓山风景区、八方山生态公园、王陵公园、湘雅三医院、湖南省肿瘤医院、长郡中

学、长茅岭小学、新一佳超市、时代帝景大酒店、茉莉花国际酒店
主力户型:89-91平米两房、三房
售价:4900元/平方米起(精装修)

作战实力:品牌开发商恒大地产长沙力作。产品追求奢华和品质,欧洲古典建筑,看起来很大气,园林不惜成本,也做得美,功

能也比较齐全。项目坐拥岳麓山水,市府板块核心地带,享有良好的市政配套和教育资源。园林+功能+学校(长郡中学),加上性价比比较高,颇具吸引力。

消费者阅兵报告:无论是楼盘位置、园林景观,还是小区环境、物业服务,都非常不错。精装修的房子,省心省事。

杀伤力指数:★★★★☆

远大·麓园

发展商:长沙远大置业有限公司
地理位置:高新区麓谷大道636号麓谷小学西侧
占地面积:25222.3平方米
建筑面积:71845.5平方米
楼盘交通:公交118、18、913、17、312、315路;规划2010年,开通2号地铁,出口计划在管委会附近或者原18路车终点站附近(即项目附近);
项目配套:通程商业广场、新一佳

超市、华银旺和超市;中国银行、工商银行、建设银行;金色梯田幼儿园、麓谷中心小学、航天中学、湘雅医学院;麓谷生态公园、茉莉花国际酒店、时代帝景酒店等
主力户型:40-146精装中小户型
售价:均价4800元/平方米

作战实力:远大麓园作为国家住宅产业化示范项目,采用远大BH4集成住宅制造技术及产品

方案,在住宅的整体性能、建造质量、居住舒适度、可靠性等诸多方面都取得了突破性提升。项目位于大河西先导区的核心区,社区由7栋11-18层住宅和超大规模中心花园组成,系目前中国产业化住宅高性能、高品质代表。

消费者阅兵报告:设计非常的合理,基本没有浪费的面积,公摊很小,采光通风都不错。

杀伤力指数:★★★★

极目楚天

开发商:湖南法利达置业发展有限公司
地理位置:极目楚天位于开福区金霞经济技术开发区鹅秀组团,正临芙蓉北路,与天鹅大道交汇处
占地面积:188013平方米
建筑面积:42204平方米
楼盘交通:128路
项目配套:秀峰山公园、鹅羊山公园、周南中学、戴家河小学、新联小学、泰和医院、农村信用社、龙

华山庄
主力户型:78-159平米二房、三房、四房
售价:3280元/㎡的均价

作战实力:现代简约风格的普通中高档住宅,双公园地产,环境好;产品户型设计合理,整体产品户型方正,实用率高,南北通透,户户有景;同时拥有1.5万平方米的独立商业街区,与住宅独立区分开来,互不干扰。更重要的

是价格实惠,2580元/㎡起价,缩减宣传推广费用,直接让利给购房者。

消费者阅兵报告:规划中的地铁1号线捞霞汽车站与极目楚天很近。极目楚天挨着的是周南中学,小孩子读书也方便。附近有两个公园,平时休闲活动的去处很多。只是目前稍嫌荒凉,周边商业氛围还没起来。

杀伤力指数:★★★★

万国城MOMA

开发商:北京当代鸿运房地产经营开发有限公司
地理位置:当代万国城位于东城区东直门香河园路1号
占地面积:220000平方米
建筑面积:660000平方米
楼盘交通:18、966、44、820、123、606、106、915等多条公交线路直达小区,地铁2号线、13线地铁及机场轻轨。

大学、长大附中、国防科大、麦德龙商场
主力户型:目前在售160-170平米的大户型
售价:均价4900元/平方米

作战实力:万国城MOMA秉承“科技建筑美好生活”的开发理念,实现科技与建筑有机结合,其园区综合节能效率超过60%,为业主节省大量生活能源开销,是建设部授予的湖南建筑节能试点示范工程。万国城MOMA是长沙

首个贴合地理风向及日照设计的大型社区,夏季气温比市区低3度,冬季室内能够拥抱更多阳光。运用国际领先的外围护、降噪系统等系统,充分改善传统住宅冬冷夏热现象,使居室空间更安静舒适。

消费者阅兵报告:位置不错,价格也能接受。其主打综合节能建筑大牌,业主能否得到真正实惠,这一点还有待证实。

杀伤力指数:★★★☆☆

■记者 何小红