

## 长沙楼市封将台

粤、港、京、浙、湘 五大军团列阵以待,各展奇谋

进入21世纪以来,全国各路地产豪强纷纷北上南下西进,虎视眈眈觊觎长沙这一片新的房产热土,长沙楼市由此进入战国时代,一时间,长沙古城,号角连城,硝烟滚滚!各路军团,厉兵秣马,磨拳擦掌,意欲大展宏图,沙场称雄,试看今日之湘中,竟是谁家之天下!

匆匆十载,征战连年,这是一个以实力说话的江湖,你方唱罢我登场。有多少当初意气风发的豪强乘兴而来,铩

羽而归;又有多少当年落魄潦倒的地产新贵,卧薪尝胆,崛起于方寸之间……时至今日,大浪淘沙,环视星城地产版图,从南到北,中信集团、香港汉业、上海城开、三湘集团、湘天—中体奥林匹克、深天健、世纪金源、浙江绿城、青竹湖项目群一字排开,从西到东,阳光100、凯达集团、经投实业、万科地产、浙江赞佳、恒广实业、香港美联、浙江南都、新锦鸿、国中控股、星沙广东碧桂园、香港兆佳各拥千亩之地,分庭抗衡;更有为数不少的本土中小开发兵团,拥兵自重,一旦连横合纵,将成奇兵之势;加上潜伏水下的各方资本巨鳄,一旦浮

出水面,均拥有改变现有地产格局的实力。细细分析,不难发现,经过战国乱世的弱肉强食,兼并纵横,而今长沙楼市中各地方力量相互制衡,势力已经基本确定,正逐渐形成京、浙、粤、港、湘五大军团分庭抗礼的地产格局。

而这五大军团,无不有自己拿手的尖端兵器和独特的作战思想。以阳光100、融科置地、世纪金源、新兴地产等为代表的京系军团,兵精粮足,战略核导弹威力惊人,用兵大开大合,粗中有细;以浙江绿城、浙江南都、浙江中天等为代表的浙系军团,世有儒将风采,羽扇纶巾,用兵奇崛,讲究上兵伐谋;以深

圳万科、珠江实业、恒大集团、保利集团等为代表的粤系军团,作战经验丰富,崇尚务实端庄,稳打稳扎,但也有突然奇袭的闪击战;以和记黄埔、香港东业、恒基兆业等为代表的港系军团,拥有最先进尖端武器,将士武装到牙齿,出手不凡;还有以华盛集团、长房集团、鑫远集团、嘉盛房产、创远集团等为代表的本土湘军,装备普通,以经世致用、灵活多变作为战略指导思想。

那么,这五大军团,到底军势如何?实力怎样?有过什么辉煌战绩?又有多少沙场骁将?此番沙场阅兵,让我们为你一一道来。

## 封将台

## 擅长闪击战,粤系军团征战经验丰富

从2002年起,粤系军阀大量入长,到2005年,已约占长沙地产份额的1/5,所谓“五分天下,而有其一”。在这一批入长的粤企中,不乏大型企业,凭借资金与开发经验等优势,大量拿地,动辄千亩,进行大规模开发。2003年9月进入长沙的广东碧桂园,便是其中之一。2006年春,以深圳鹏基、深振业、沙河股份、深圳南山、深天健为代表的深圳地产国企,在长沙突然“异常活跃”,而保利地产、恒大地产等广州大鳄,也不甘人后,并行成为粤系军团征战长沙的主力军。2002年至今,粤系军团已在长沙各地圈占大量土地,成为国内地产军团进驻长沙的先锋军。

在长沙外来房地产企业的几大军团中,以广深兵团为代表的粤系以低调、务实、重作品等形象,为市场及同行所称道。高度市场化的粤派实力军团进入长沙大盘房地产市场,带来的不仅是雄厚资金的压力,更多的是新产品和新模式。

## 中西合璧 港系军团出手不凡

2005年到2007年间,是港商军团大肆进军长沙楼市的里程碑年份。早在2005年4月,李嘉诚旗舰公司长江实业即宣布,在长沙望城以2.92亿元获得约为55.67万平方米的土地,预计项目总投资额达3.88亿港元。2006年1月,香港恒基兆业在星沙成功圈地过1000亩后,宣布投资3.75亿美元打造“高品质生活社区”。2006年2月,香港庄士集团情牵比华利山,总规划面积达1500亩。2006年7月,香港第三大地产开发商恒隆地产,投资超过40亿元,建设长沙恒隆广场。2006年9月28日,香港新世界长沙百货店潇洒启航。2007年5月下旬,香港嘉里集团高层来长考察。6月3日,香港新鸿基地产副主席郭炳江来湘考察,新鸿基的加盟,真正实现了香港“天王”级地产巨头在长沙的“团圆”。

港派地产商不仅拥有丰富的地产开发经验,且大都为上市公司,有雄厚的资金实力,它们看好长沙房地产市场的未来发展,各企业在长沙所开发项目的规模均在100万平方米左右。

“长沙是个好地方!”香港新世界中国地产有限公司董事局主席郑家纯曾表示,香港恒基兆业主席李兆基表示,恒基兆业已将长沙作为中部投资的重点。 ■记者 邹颂平

## 碧桂园——不卖期房,大实力、大手笔推动商品房齐刷刷长大

**军情观察:**碧桂园已经形成了一套清晰有效的业务战略:低价买入大片有发展潜力的土地,依靠多元化的物业提升了住宅价值,依靠控制全价值链实现低成本快速开发销售,进而快速回款持续发展。目前碧桂园在长沙的两个项目:碧桂园·威尼斯城、碧桂园·山湖城无一不是这一特点的产物。

## 万科集团——粤系王牌之师,品质保证

**军情观察:**进入2009年,长沙万科的销售业绩一直保持着良好的势头。不论是西街庭院,还是浏阳河岸上的金域蓝湾,抑或是城市中心的金色家园,都受到了购房市民的大力追捧,位于梅溪湖板块的城市花园将于年底上市。

## 保利集团——以卓越品质打造品牌力作

**军情观察:**今年已砸130亿在全国圈地,3个月横扫5城地王。长沙保利麓谷林语自开盘以来,持续热销,一度打破长沙楼市开盘销售纪录,创造了3个月销售1800套的骄人战绩。

## 恒大集团——彰显大气和尊贵

**军情观察:**恒大华府,恒大名都近期的火爆销售印证了恒大“开盘必特价,特价必升值”快销路线,今年三季度销售额赶超万科,成全国第一。近期赴港上市,更是狂揽近30亿认购保证金,2009年无论在股市还是楼市都气势如虹。

## 粤系军团



蔚蓝的天空下“五大军团”暗战升级 记者 童迪 摄

## 和记黄埔——贵族血脉的长沙演绎

**军情观察:**2005年4月,李嘉诚旗下长江实业宣布,该公司与和记黄埔共同组建和记黄埔地产有限公司,以2.92亿元获得位于望城县金星大道旁,总面积约55.67万平方米的地块。2008年9月,该项目正式定名为“盈峰翠邸”。李嘉诚明确表示,在未来的2-3年时间,买进的土地储备将多于目前的在售面积。

## 新世界——君临天下的王者气度

**军情观察:**2004年,新世界集团开始进军长沙,2006年9月28日,香港新世界长沙百货店正式启航。同年9月30日,香港新世界独家投资的长沙“新城·新世界”项目正式奠基。“新城·新世界”项目总投资将超过50亿元,是迄今为止港商在长沙投资最大的一个项目。

## 华润置地——勃勃雄心带来强劲“冲击波”

**军情观察:**2006年10月16日,华润置地以挂牌方式取得长沙星沙国家级经济技术开发区一地块,项目命名为华润·凤凰城。2007年8月13日,华润置地以高出起拍价7倍多的价格,斥资8.4亿元拍下了位于长沙市含浦科教园的望城县一地块。怀着勃勃雄心的华润置地必将为长沙房地产市场带来强劲的“冲击波”。

## 恒基兆业——地产天王长沙首作

**军情观察:**长沙作为恒基地产在中国中部重点投资城市之一,恒基长沙凯旋门综合小区开发项目,为集团于国内二线城市之首个物业发展项目。项目位处长沙市星沙镇星沙新城之核心地点开元路,恒基凯旋门大楼外型设计宏伟,33层之建筑为长沙最高的豪宅物业。 ■记者 邹颂平

## 港系军团