

市府北:品质大盘云集

本周,置业特攻队队员将目光向西投去,锁定了市政府北、金星大道旁的几个楼盘。虽然天一直下着雨,浇灭了特攻队员们看房的热情和精神。这就是我们的特攻队,集成需要购房以及房产专业人士于一体,为您提供准确、及时、专业的看房笔记。

■记者 王健



踩盘时间:4月21日

市政府北:

恒大华府、新兴·北京御园、卓越·蔚蓝海岸、钰龙天下

板块扫描:

这次踩盘的4个盘都属于高端商住房,位于长沙市政府北侧,金星大道旁,环绕在长郡双语实验中学周围。除了钰龙天下可能在六月份开盘之外,其它的基本都是本月底或者五月初推出新的房源。与年初相比,这里的楼盘价格基本涨幅较大。以恒大华府精装修房为例,去年年底12月时折后价约为5000元/㎡左右,目前折后均价已经达到6500元/㎡,四个月内涨幅高达1500元/㎡。不过,让人欣慰的是,卓越·蔚蓝海岸的价格始终在5000元/㎡以下。估计钰龙天下开盘的时候,应该也在5000元/㎡左右。



第一站 9:50
卓越·蔚蓝海岸

●对白

卓越·蔚蓝海岸位于岳麓区政府正对面,因其过硬的楼盘品质和合理的空间景观设计享誉全城,是长沙宜居住房的代表作。开发商:湖南长大房地产开发有限公司 地点:岳麓区金星大道与含光路交汇处

●楼盘概况

该盘第一期于2007年开盘,因环境、价格等多方面的优势而销售状况良好,短时间内被抢购一空。目前推出的属于二期产品,但产品类型不多,主要为95-140平方米左右的两房、三房。该楼盘二期项目预计推出200余套房源,将于4月24日(本周六)开盘,目前已经发放了200余张VIP卡,这意味着有卡基本上有机会选房。价格:4500元/㎡左右

●气质细节

户型设计人性化,在通风、采光方面无可挑剔,主、次卧室分区合理,互不干扰,并且独特的多阳台设计,使得视野更加宽阔。难得的是,卓越的价格一直比较稳定,在周边楼盘纷纷超过5000元/㎡的背景下,卓越每平方米4000多元的价格已经坚守了三年。

●特攻队点评

相比周边高品质楼盘,卓越·蔚蓝海岸无疑最具价格优势。

第二站 10:30
新兴·北京御园

●对白

新兴·北京御园由国资委所属央企中国新兴集团投资打造的长沙高品质宜居楼盘。开发商:长沙国泰房地产开发有限公司 地点:金星大道与叉子山路交汇处

●楼盘概况

新兴·北京御园总占地面积307亩,建筑面积约55万㎡。新盘即将于月底开盘,此次主推的是高达31层的1、2号楼,户型以77-88㎡的精品两房为主,总共有400多套房源。目前,该楼盘VIP卡办理已经停止。不过开发商由于种种原因还剩余少部分房源,因此,没有办理VIP卡的购房者还是可以买到心仪的房子。价格:预计5200元/㎡左右

●气质细节

另外,该盘的首付最低只要2成,在国家重拳治理房产市场的时期,实属罕见。

●特攻队点评

要说目前附近高档楼盘中最具杀伤力的,非新兴·北京御园莫属。

第三站 11:05
恒大华府

●对白

恒大华府一向以高品质和高优惠著称长沙楼市,“开盘必特价,特价必升值”是恒大多年的“军规”,高标准的优惠幅度使恒大产品全线飘红。开发商:恒大地产 地址:金星大道(新兴·北京御园北侧50米)

●楼盘概况

为了迎接五一黄金周,恒大华府推出了“凯旋城恒”组团,产品以精装修房为主,由该项目的25、26号栋以及34、35号栋等组成,面积从30㎡到330㎡不等,适合投资型、自住型以及兼顾型等多种需求。该盘新楼将在四月底或者五月初开盘,目前VIP卡认购正在进行,最低可享受8.8折的优惠。价格:5830元/㎡起(折后价)

●气质细节

在雨中,在离恒大华府大门还有三十多米的时候,恒大华府的两个保安帅哥便打着伞过来迎接特攻队一行,这让我们感到非常温暖。楼盘置业顾问非常专业,总能根据我们的需求提供给我们最专业的解答,从投资、自住等角度一一作答。

●特攻队点评

要讲服务第一,恒大无人能比。

第四站 11:40
钰龙天下

●对白

钰龙天下以其110万平方米的超大规模给河西楼市带来了强烈的震撼,同时该盘自建面积积达4万平方米的社区公园同样引人注目。开发商:恒东房地产开发有限公司 地址:金星大道东侧(长郡双语实验中学北侧)

●楼盘概况

钰龙天下第一期工程将在五六月份首度面世,此次推出的是均有32层高的1、2号楼,主打产品面积从90㎡到150㎡之间,主要以三房为主。目前,这两栋楼已经完成地面以下施工,转入地面以上施工阶段。同时,面积达4万平方米的公园施工也在如火如荼地进行中。钰龙天下的VIP认筹还没有开始,预计一个星期左右该盘将向社会办理VIP认筹业务。价格:预计5000元左右。

●气质细节

售楼部内布置得细致得体,销售人员也非常耐心地讲解我们提出的每一个问题,临走时还将我们送出大门十几米,并提醒我们别走积水多的地方,我们还真没见过这么细致入微的销售人员。

●特攻队点评

我们一致认为,这样的销售人员有前途,这个楼盘更有前途!

恒东地产牵手长郡中学 打造市府北金牌学区房

身为父母者,似乎都有一种“孟母情结”。中原地产提供的研究报告显示,购房者在选房时,首先考虑的是价格要素,其次就是考虑教育要素,80%的置业者购房时会考虑在名校附近。然而,长沙真正意义上的学区房十分罕见,多数主打“教育牌”的楼盘,往往只停留在纯粹的临近配套和经费赞助。位于河西市府旁的百万大盘钰龙天下的面市有望给置业者全新的选择。

真正意义上的金牌学区房

钰龙天下是来自深圳的开发商恒东地产斥巨资,在市府板块打造的长沙首个集公园、住宅、学校、会所、商业五大业态于一体的百万大盘。更重要的是,该项目的业主子女可以就读百年名校长郡中学,是长沙罕见的真正意义上的学区房。

据知情人士透露,目前河西长郡中学项目用地原属于恒东地产所有,是恒东地产作为教育配套捐赠。“因此恒东地产旗下的钰龙天下项目业主子女可就读河西长郡中

学。”

据记者了解,虽然目前市场上主打“教育牌”的楼盘遍地开花,但多属临近配套式、经费资助式或者民营自办式。临近配套式业主子女只是就近入学,无其他的教育优先权利,除小学可就近入学外,中学以后的教育没有解决;经费资助式一般为发展商一次性支付一笔费用,可为置业客户在短期内提供教育优先权,但后续就读没有保障;民营自办式是由发展商投资硬件设施,向社会招聘师资,学校后续经营难度大。而恒东地产与长郡中学采用最优惠的合作办学式,即发展商提供土地或投资硬件设施,学校出师资,实现资源优化组合,业主子女的教育优先权利也可得到相应保障。

“作为一个有责任的开发商,不仅要提供好的产品,还要提供好的教育。短期来看,开发商与名校合作,会投入相当精力、财力,但长远而言,教育资源会令整个社区的保值、增值性大大提升。由此实现社会效益、经济效益的双丰收。”恒东地产董

事长表示。

凡钰龙天下业主的子女都可入读河西长郡中学,从根本上解决了业主的后顾之忧。此外,4·14青海地震后,湖南恒东地产有限公司第一时间向灾区捐赠50万元,这也从一个侧面反映了发展商的社会责任感和为民造福的良苦用心。

楼市震荡凸显保值性

记者发现,一直以来,学区房是家长、学生关注的热点,也令投资者趋之若鹜。其租赁和购买价格即使在房地产“淡市”也一直居高不下。

业内人士表示,学区房是市场产生的现象,由于学区房较为稀缺,升值潜力大,将来可以通过出租或出售收回投资及获利。有些一路之隔的房子,由于学区房和非学区房的区别,价格每平方米相差上千元。“房子品质好是一方面,如果临近重点学校,就可以身价百倍”这一社会现象,推动了学区房热。

从目前市场反馈来看,教育地产已经成为房地产保值增值最好的表现,数据显示,在美国整个房地产下降的时候,波士顿区上涨了21.2%;日本经济危机,早稻田大学的教育区房价没有跌;1932年全球经济萧条,哈佛和麻省理工所在的教育区房价也没有下跌。教育资源和地产结合在一起以后,实际上能够抵御房地产波动的周期。

但事实上,北京等一线城市的学区房往往以中大户型为主,价格不菲,另不少购房者望而却步。相比之下,钰龙天下项目在规划之初就多了几分“平民视角”:70-120平方米的户型占85%以上,产品主要面向刚需一族的普通住房、改善型住房。在营销理念上,恒东地产董事长谈得最多的就是让购房者真正得到实惠。他强调:“我们不炒作概念,希望能把更多的精力投入到细节的塑造中,同时走薄利多销的低价策略,让消费者得到更多的实惠,让更多的人能享受到优质的教育资源。”

■记者 何小