

# 万科蓄势四载进军河西

## 长沙万科“逆市西游”

10月14日,大河西先导区,梅溪湖片区核心腹地,4.6万平方米——万科长沙河西第一盘万科·城市花园的工地上热火朝天。在楼市宏观调控的现实语境下,城市花园的即将发售,标志着万科地产在长沙房地产市场再没有战略空白点,实现了真正意义上的战略布局。

至此,万科、保利、恒大、中粮、中房、世贸等国内知名开发商在河西列阵以待,使河西成为中国地产大鳄在长沙的角斗场。而在业内人士看来,万科进入河西,对河西和万科而言,其意义显然都远远超越了城市花园项目本身。

■记者 唐琨 实习生 梁兴

万科进入河西市场,是形势使然,更是预谋已久。

早在2006年万科开始长沙的扩张时,万科长沙的高层便表示“看好河西”。而河西的战略意义,显然是缘于其良好的居住环境和自然优势,从这个角度看,河西历来都是万科关注的焦点区域。而四年来,长沙万科一心一意经营大长沙,当前在建和在售的项目达到了6个,包括公寓、住宅、商业等各类物业,在长沙市场取得了不菲的业绩和良好的市场形象。

2010年,对于长沙万科而言,是具有重要意义的一年。除了令全城瞩目的万科城与万科金域华府取得了骄人的销售业绩之外,四盘启动的开发布局也使万科已经正式迈进了“大长沙”的战略道路。

“在按照既定计划布局的同时,长沙万科的品牌已经得到了市场的高度认可。”长沙万科相关

负责人坦言,在万科的判断中,宏观调控将在未来成为一种稳定的常态,但万科拥有强大的产品研发体系和成熟的市场运作经验,在长沙成为未来发展潜力最好的内陆中心城市之一的背景下,万科对于自己在长沙的发展信心十足。

## 万科模式打造新兴区域

那么,长沙万科对于长沙市场的具体目标又是什么呢?“做大做强,进一步加大市场份额。而城市花园就是万科战略布局中的重要棋子,在2010年长沙万科的战略发展中扮演关键性的角色。”该负责人直言不讳地表示。

众所周知,在政府财政预算500亿元的先导区建设规划中,由美国盖尔国际规划的梅溪湖中心区是尤为引人关注的焦点。作为先导区重点区域,梅溪湖未来将被建设成为放大智力资源的园区、对外开放的平台、国际会议会展中心、金融后援基地和文化旅游新区。政府计划投资于梅溪湖

建设的200亿元,将在3年之内全部兑现。

“这对于城市化进程的参与者,对于万科而言,意味着一次参与与革变的机会。”万科·城市花园项目负责人唐阳春认为,万科此次以城市花园运筹河西,不仅是要抓住先导区大开发的契机,完成在湘江两岸均衡发展的战略部署,更是对参与城市进程化的一种兑现。

熟悉万科的人都知道,万科不仅仅是中国地产的领跑者,同时也一直是中国城市化进程的有力推动者。综观万科在全国操作的众多项目,会发现一个有趣的现象,万科所建项目往往迅速成为片区新兴的生活中心,有力推动区域的城市化发展。如全国闻名的深圳万科城、广州金域蓝湾、武汉城市花园等,都是有目共睹的实证。

“而长沙万科·城市花园承担的正是这样的使命。”长沙万科相关负责人表示。

# 福晟挥师北上,4.17亿竞得开福区地块

在成功开发了天心区两个项目之后,福晟集团又把触角伸至了北城。记者从国土部门了解到,日前,福晟集团以3.6563亿元竞得网挂[2010]网挂044号地的使用权,该地块位于开福区,占地面积12.09万平方米,规划总建筑面积43万平方米。加上各种税费,福晟集团需为该地块支付4.17亿元。

## 严政下开发商拿地热情不减

近期挂牌出让系统中地块供应量明显增长,热门地块身影涌现。这显然也激发了开发商的拿地热情,据长沙世联地产研究报告显示:9月份共出让18宗土地,面积50.89万㎡,实际成交15宗,成交面积44.92万㎡。成交均价284万元/亩。其中,商业(综合)用地成交31.02万㎡,住宅用地成交面积5.57万㎡,均价242.08万元/亩。而占据区位优势

某些地块,再现疯抢之势。梅溪湖片区和开福区地块,成为众开发商青睐的香饽饽。

[2010]网挂044号地无疑最受瞩目:资料显示,该地块西邻芙蓉北路(相距100米左右),南邻秀峰公园,西北望鹅羊山公园,东邻植基路。分为商住两部分:住宅部分:有效面积为61176.92㎡,容积率≤2.8;商业、住宅部分:有效面积为59731.15㎡,容积率≤3.22。其中,住宅用地的使用年限为70年,商业用地的使用年限为40年。起价15112.643万元,经过95轮激烈竞拍,福晟集团最终“抱得美人归”:以3.6563亿净价、4.17亿的总价将其收入囊中。

## 众开发商青睐北城山水资源

从网上挂牌出让系统中可以发现,9月份开福区共有4块土地挂牌出让并实现成交,面积最

大的[2010]网挂044号地无疑竞争最为激烈。事实上,对该宗地虎视眈眈的远不止最后参与竞拍的五家开发商。其中来自郑州的绿都就曾有意拿下该宗地,作为打响长沙市场的第一枪,由于对比率近半的商业部分信心不够,绿都最终带着遗憾离开。

在史上最严厉的政策环境下,该区域缘何能博得众开发商青睐?思远土地咨询公司执行总经理廖明辉认为,稀缺性日益彰显的山水资源优势是主因。“南边定位为融城核心,东边为交通枢纽,望城、星沙为工业重镇,显然,随着城市建设的发展,北边的自然资源将日益彰显。”事实上,随着绿城青竹湖、创远湘江一号、沙河堤亚纳湾等标杆性项目的开发,北城已成为宜居型山水豪宅聚集地。

尽管福晟集团表示044号地的成交价已经达到了公司的预期极限。专业人士认为,该地块利润空间可观。[2010]网挂044号地折合楼面地价1145元/平方米,而事实上与该地块相隔不远的中欣极目楚天项目,售价早逾4000元/平方米。“楼面地价占售楼价30%以内都是合理范围。”廖明辉认为,尽管涨幅明显,但该地块利润空间和前景仍被看好。

湖南福晟集团副总经理陈志雄表示,目前已联系知名策划公司为该项目做前期策划,基本定位为中高端住宅,商业部分会考虑专业的业态形式。如果政府12月份如期交地,福晟将按照一贯的“三六九”开发模式(拿地后3个月开工、6个月开盘、9个月封顶),争取明年3月份动工,7月份面市。

■记者 何小红

# 教育大盘领新政下投资潮

调控背景下怎样的房子升值最快?怎样的房子卖得最欢?记者走访市场发现,除了黄金地段之外,在优势教育资源日益稀缺背景下,良好的教育环境资源成为时下购房置业考虑的首要因素,地产项目所拥有的名校资源成为开发商的点睛之笔,不少学区房物业大受追捧,名校地产投资渐行渐火。

## 稳当投资买房跟着名校走

时下的楼市,越来越多的求学家庭为了子女能够进入名校接受教育,将拥有名校资源的楼盘作为购房优先考虑的因素。学校周边成熟的生活配套、巨大的潜在租赁客群、文化氛围等因素是学区楼盘长盛不衰的重要原因。父母们都希望在居住的小区周边有可供选择的丰富教育资源,名校社区也成为了炙手可热的投资新热点。记者走访了几家售楼部,在长沙众多的教育地产楼盘中,

位于市府旁长郡中学对面的恒大华府有着“三大名校”为伴,无疑成为了名校投资置业的佼佼者。

恒大华府紧邻长郡双语实验中学,社区物业租赁市场十分看涨。据权威调查,物业租赁市场预估额在1800—2200元/月左右,且周边租赁客源群十分丰富,公寓投资潜力显而易见。售楼部销售负责人表示,不少客户的子女才两三岁,就为子女买公寓,既是房产物业投资,更多的是对孩子未来教育的大投资。一位不愿透露姓名的温州商人表示:在黄金周期间独揽了13套精装公寓。“我看中了项目的高性价比和升值潜力,日供才37元,每天少抽一包烟便能供房,加上精装房不用顾虑装修,省心省力,交房即可出租”。

## 名校地产领衔新政下投资热潮

从售楼中心了解到,恒大华府



恒大华府紧邻长郡双语实验中学,社区物业租赁市场看涨。

自黄金周期间取得异常火爆的热销佳绩之后,后续的销售也是热闹非凡,现场多次出现了一套房源多名客户争相购买的情况,不少客户也声称未能抢到心仪的房源。现在越来越多的人选择在长沙投资置业、发展,因为他们看好长沙的人居环境和升值空间,当然也包括对教育资源的青睐。中国父母望子成龙,加之教育资源配置尚不平衡,稀缺名校物业已

成争宠,强力刺激市场需求,必然推动价格上扬,物业保值升值潜力看涨;其次随着陪读一族的逐年壮大,学校周边物业供不应求,呈现出最火热的名校学区房“一房难求”的现象。恒大华府凭借其强大的品牌品质优势,加上三大名校绝对优势,以高额年投资回报率 and 长期稳定收益,或将引发长沙新一轮投资置业潮。

■记者 何小红

## 佳兆业·水岸新都 加推新房源



南城备受瞩目的佳兆业·水岸新都,加推房源开盘盛典于9月24日在阳光1号会馆举行,推出房源在1小时内全部售罄。而10月国庆之际,水岸新都持续热销。

应市场所需,佳兆业水岸新都芭雅、滟山组团臻美联排再度重磅加推。此次新品背山面湖,景观优越,稀缺的生态环境、优美典雅的西班牙风情建筑、高档的社区配套和舒适的户型设计,让客户尽情享受异域风情;170-270平米精准恰当的面积区间、1:1客厅进深,多达三窗的主卧室,多重阳台与露台,最大化接洽阳光与风景,丰富的外立面层次感,户户私家花园,空间超值附送,倍增产品吸引力,实乃日常家居舒适派的倾心追求。新品加推信息一经推出,已是群情涌动,咨询者络绎不绝。

佳兆业·水岸新都,长株潭融城绿核的升值潜力、西班牙双湖纯墅的高贵典雅、地中海园林的浪漫热烈;5000平米顶级运动会馆、阳光泳池等社区高档配套已全面开放,完备的价值体系,深受客户信赖实属当然。据悉,目前认筹正在进行中,VIP卡享5万抵15万超值优惠。

■何小红

## R20深圳吸金 近3000万

“是时候回湖南了”。由湖南近20个知名房地产开发商联盟组织的湖南20名盘深圳推介会得到了市场的回应,在中秋国庆两个假期当日,深圳返湘置业人群就为长沙房地产市场带来了近3000万的交易额。

9月18日,湖南R20名盘深圳推介会在深圳福田大中华喜来登酒店举办了一场别开生面的“长沙·一座充满幸福感的城市”的大型推介会、新闻发布会暨看房团组织会。有万科、金科、保利、珠江、中建、长房、佳兆业、中粮、中铁、富基等知名房地产公司参与。

众多在深圳的湘籍人士、企业家、投资人参与本次活动。这次为期两个月的回湘置业活动,湖南楼市迎来新一轮“返湘置业”的高峰期。推介会活动当日接受了1000多湘籍购房者的咨询,其中大部分人士表达了回湖南、长沙置业的购买意向。据本次推荐会协办单位深圳天鹭介绍,截止10月8日,已有超过300人通过天鹭家天下购房会组织的看房团实地看房。在深圳、长沙两地掀起一股返湘投资置业热潮,给“金九银十”的长沙楼市带来一股深圳的海风。

据了解,仅中秋和国庆两个活动当日,深圳回湘置业团成交额约3000万,成为湖南楼市中外地看房团历史上规格最大、品牌企业最多、成交量活跃的一次活动。

■记者 唐琨