



房产新政对房地产有一定的影响,但别墅的稀缺性受影响并不大。

联排:均价7000元/m<sup>2</sup>;独栋:均价1.2万/m<sup>2</sup>;临水独栋不低于1.5万/m<sup>2</sup>,最高达1.68万/m<sup>2</sup>。这是11月28日澜湾国际开盘的报价。

而与澜湾仅一路之隔的碧桂园山湖城项目,此时联排均价才售3800元/m<sup>2</sup>,双拼均价5700元/m<sup>2</sup>。同为别墅项目,单价差距整整上万。是澜湾开发商新泓信疯了?还是碧桂园傻了?

# 金洲新区首现千万级别墅 最高单价达1.68万/m<sup>2</sup>

总价逾千万

11月28日,冬日的长沙,在浓雾中略显阴沉。

从河西沿着金洲大道往北驱车,约半个小时的车程就到了位于金洲大道旁的澜湾国际。这个一期产品已经早已呈现在外的别墅项目,迎来了它的正式开盘,沿路两旁整整齐齐停放的车辆和来来往往的人流无不彰显着其前期推广和蓄客的成功。

高档的外立面、独创的合院设计、精致的园林景观、完善的配套……项目的高端定位早已显露无疑。尽管如此,开盘的报价还是让不少购房者和业内人士愣了一下:联排均价7000元/m<sup>2</sup>;独栋均价1.2万/m<sup>2</sup>;临水独栋不低于1.5万/m<sup>2</sup>,最高达1.68万/m<sup>2</sup>。

马路的对面,就是碧桂园的山湖城。金洲大道旁最早的开发商。2008年,碧桂园一举拿下逾50万方的土地,在金洲新区第一个大手笔地打造

了度假型别墅项目。时隔两年,星级酒店、学校、商业街等各种配套已相继成熟。而此时,其联排均价仅为3800元/m<sup>2</sup>,双拼均价也才卖5700元/m<sup>2</sup>。

再往市区走。雷锋大道旁龙湖高尔夫球场东侧,中粮北纬28度——长沙首个全资源别墅项目,独拥千龙湖、白鹭岛、高尔夫球场等顶级稀缺资源。目前,它的独栋产品均价也才1.2万/m<sup>2</sup>。

天价的背后

“澜湾单价1.68万/m<sup>2</sup>,并不意味着该区域整体房价在大幅度提升。这种稀缺型别墅产品价格,不具有代表性。”中粮北纬28度营销总监夏琦认为,对于高端独栋项目,澜湾这样的定价有其背后的理由,并非“不理性”。

从地段和外部环境来看,澜湾与对面的碧桂园山湖城相差无几,但事实上,连碧桂园山湖城营销负责人周治明都坦陈,澜湾的土地成本、景观设

计、前期推广等费用方面明显高于自己的项目。

业内人士认为,两个公司的性质不同也导致了操盘手法的迥异。

“碧桂园作为上市股份公司,要追求销量、资金周转和回笼速度,而新泓信显然对去化率没太高的要求。”河西某别墅项目销售负责人分析,很显然,新泓信的资金压力不大,产品可以慢慢卖,实现利润最大化。

金洲新区别墅在酝酿涨价?

“其实澜湾独栋别墅突破1.6万/m<sup>2</sup>在情理之中。以后,独栋产品上涨是一个必然趋势。”夏琦说。事实上,在长沙,市区

的独栋产品价格早突破两万了,金洲新区作为规划中的花园城市示范区,吸引了碧桂园、新泓信、保利、华天、裕田、龙腾控股等众多实力雄厚的开发企业的先后落户。“澜湾仅仅是开了一个头而已。”

事实上,澜湾对面的山湖城已经在酝酿新一轮涨价了。周治明透露,山湖城近期将涨价。他的理由很简单:经过近两年的耕耘,山湖城配套完善了,居住氛围也成熟了。

不得不承认的是,澜湾的定价给碧桂园打了一针强心剂。周治明透露,明年山湖城西北侧或将建一个独栋别墅,其定价不会低于澜湾。

■记者 何小红

大河西先导区北部分别墅在售情况		
项目名称	产品类型	目前价格
碧桂园山湖城	双拼联排	联排均价3800元/m <sup>2</sup> ,双拼均价5700元/m <sup>2</sup>
中粮北纬28度	独栋	均价1.2万元/m <sup>2</sup>
金科东方大院	联排、独栋、洋房	联排均价1万元/m <sup>2</sup> ,洋房均价5500元/m <sup>2</sup>
盈峰翠邸	联排、叠野	联排均价6700元/m <sup>2</sup>
卓越蔚蓝海岸	联排、高层住宅	联排均价9000元/m <sup>2</sup>

## 本土房企携20万方大盘建城市中央区新地标

从省府板块到武广核心,再到滨江新城,市场的聚焦点转了一圈之后又回到了最初的中心城区。从今年长沙房地产市场的开发布局来看,不难发现有从“四面开花”向中心城区回归的趋势。在保利、华远、北辰、万达等全国知名品牌开发商纷纷打响抢占城市CBD的口号之后,长沙本土湘军也不示弱,湖南天龙房产物业开发有限公司携逾20万方高品质大盘亮相长沙五一广场商圈内。天龙董事长石京宇的目标是,将该项目建成代表城市形象的房地产地标。

■记者 何小红

看好长沙楼市前景

十五年前曾奋战于长沙房地产市场,十五年后又是什么吸引了石京宇归来?在石京宇看来,理由很简单:因为长沙房地产市场潜力巨大。近几年长沙随着中部的崛起发展迅猛,然而相关联的房产开发并没有达到相应的水平,房地产开发还有很大上升空间。

石京宇认为,这么多年来,长沙并没有一个可以代表城市形象的房地产地标,“作为本土房产开发商,我们有责任为长沙建一所好的房子。”

石京宇正是抱着这种心态来做五一中央领御的。作为一个坐拥五一商圈,拥有绝对的地段优势的项目,石京宇希望它能对得起这块稀缺的土地。智能化住宅系统、空中花

园景观体系、星级物管、双层中空玻璃铝合金窗、24小时安保系统、可视门禁对讲系统、居家安防报警系统、全方位电视监控保全系统、红外线监控系统、地下与架空层共4层车库等13大品质,在不少项目,能拥有其中几项就不错了,而石京宇要求样样到位、一丝不苟。“作为一个房地产开发商,要对得起市民,对得起历史,不能浪费城市每一寸土地。”采访中,石京宇始终强调这个观点。

未来寻求差异化开发

15年后返湘时逢史上最严调控期,很多朋友都认为石京宇选择的时机不佳。而对于眼下的政策和市场,石京宇却有他清醒和独到的认识:“国家从今年4月开始不断出台的房产新政,主要是

为了遏制部分地区高房价,确保房地产行业健康稳定的发展,而不是打压房地产。”他认为,未来2年,长沙将吸引大批国内外知名企业进驻长沙,商业房产的需求将不断增加,而住宅二套与商业房产贷款条件的趋近,商业地产开发可能由此迎来发展的春天。“对此,我们将顺应发展趋势,未来房产开发将向自用型住宅以及商业地产开发转移。”

此外,石京宇认为本土开发商可以寻求差异化开发。“国家的房产新政中有一条就是调整住房供应结构。明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例。我们就是抓住棚户区改造和中小套型普通商品住房这个契机,寻求适合自己的经营策略。”五一中央领御这个承载着石京宇开发理念与梦想的20万平方米中央大盘,或将成为一个能全面代表长沙生活的精神符号。



### 五一中央领御档案

本项目由湖南天龙房产物业开发有限公司投资开发,项目东临藩城堤路,南靠五一大道,西临西长街,北临长兴街,距五一绿化广场仅200米、沿江风光带200米,总建筑面积20万平方米。

整个小区由5栋高层组成,预计分为两期开发。一期为一栋33层的高层住宅,总建筑面积近7万平方米,户型以30-64平米一房及73-94平米两房为主,85-106平米三房为辅。

相关链接

### 11月第四周新房签约4352套 均价5577元/平方米

来自长沙市房产研究中心的数据显示,十一月第四周(11.21—11.27)全市新建商品房网签4352套,45.48万平方米,较上周减少4.60万平方米,均价为5577元/平方米,其中住宅网签3982套,42.89万平方米,均价为5376元/平方米。

有业内人士认为,虽然长沙房价上涨步伐有所减慢,但与一线城市“滞涨”相比,仍有较大上行空间。另外,临近年底的这段时间,长沙将有大量楼盘开盘入市,特别是中小户型。记者认为,在刚性需求不减的情况下,接下来的两个月长沙楼市行情依然看好。

■王健

### 国中城开盘热销

11月28日,位于左家塘的国中城火爆开盘!开盘当天,上门客户近2000人,劲销商铺近200个。

国中城位处左家塘城南路与阿弥岭路交会处,属长沙老城区,成熟商业地段和商业人气优势,地理位置得天独厚。

国中城主打“长沙首席投资共同体、创富版独立理财旺铺”定位,通过走访项目相关负责人得知,国中城商铺有四大特色。一是永久产权物权法保障确保投资牢靠;二是成熟现铺出售即买即收租投资回报快;三是前5年年回报10%,年投资回报率46.6%,回报高;四是左家塘城心地段,商业价值和成长空间巨大。

■邹颂平

### 红木家具投诉多为上漆工艺

据记者了解,目前红木市场出现以次充好隐藏边材,假冒珍贵材质的家具产品已经达到惊人的八成以上,统计显示,今年1-4月份,北京市消保委家具专业办公室共受理红木家具材质的投诉高达25件,同比增加三成。其中多为以“上漆”为髹饰工艺的红木家具。

这种行业市场出现如此可以说猖獗的现象其原因有很多,国家标准缺失,行业不够规范,监督技术不完善,北京消保委家具办负责人王伟斌介绍说,实际上质检部门根本无法检测出红木产地。同时记者发现另外一个一直没有被关注的行业“潜规则”,在诸多投诉案件里,发现绝大多数都是上漆工艺的红木家具,从业内行家那里得知,目前市场很多不良商家利用红木家具大都上漆的特点,通过对比重超标的边材(树皮)或是高类似度的普通材质进行“不规范”性上漆,然后把化了妆的红木家具投放到市场上欺骗消费者,从而谋其暴利。

■阿狄

