

# 先导区9地齐推 欲引地产巨头

进入年底,北京、广州、武汉、成都、天津等地陆续推出新地块,各大房企拿地热情不减。而长沙在经历了10月份推地小高潮之后,本月再次集中放量,截至日前,在网上挂牌出让的土地就达20余宗,净用地面积高达94.72万㎡。其中先导区更是9地齐推,其中不乏众大鳄瞩目的优质地块。

## 土地供应赶集

岳麓区,14宗;雨花区,3宗;开福区,3宗……

“这将是本年度以来土地放量最大的一个月。”世联地产总经理王培文表示,据世联地产统计,截至目前,长沙本年度通过招拍挂渠道共完成土地出让311.76公顷,与年初公布的年度城市住房供地总量还相差较远。年初,相关部门曾表示:长沙市2010年的城市住房供地总量将达到996.52公顷,其中存量518.29公顷,增量478.21公顷。

事实上,不光是长沙,各地都在年底前迎来一波土地供应潮。“年底前集中供应土地,这已经成为惯例。”国土部门的相关人士表示。

中国指数研究院统计显示,多个城市目前尚离完成年度土地供应计划甚远,上半年广州实际供应量仅为全年计划的6%,深圳为14%,北京为22%。

## 先导区9地齐推

值得注意的是,在日前挂牌的20余宗地中,来自先导区土地储备中心的就达9宗,面积达51.1万方。这9宗地均为住宅用地或者商住用地,散落在梅溪湖、联丰路、枫林三路等附近,起价在230-280万/亩之间。

在这9宗地中,网挂053-56号由于面积较大,商业比率适中而成为亮点。“在长沙,规模大的比较好做点,小地块拼起来做太不划算了。”10月份拿下开福区一宗大地

的湖南福晟集团副总经理陈志雄就曾私下里这样表示。

虽然有面积大的优势,但网挂053、054、056号地均有一个明显的硬伤:有高压线经过。而高压线的迁移需要开发商自行负责。据开发商透露,一根高压线的迁移费用在200-300万之间。

事实上,这三块地几乎相邻,而先导区将其划分为小块出让,从一个细节方面体现了政府方面的谨慎心态。在前三季度土地价格增长全国排名第一之后,政府方面对待土地问题表现出前所未有的敏感。“不张扬、不炒作”,面对记者的询问,相关负责人均三缄其口。

## 055号地成抢夺热点

尽管政府方面态度低调,但仍无法遮掩土地市场背后硝烟弥漫的氛围。据业内人士透露,正在四处寻地的万科等品牌企业均表现出浓厚的兴趣,此外还有不少新的外来开发商身影,如来自郑州的绿都、来自香港的华侨城、龙关集团等。

而其中绿都豪不掩饰其对网挂055号地的青睐。这块位于岳麓区梅溪湖片区B-07地块,临近万科城市花园项目,地块干净、平整,加上政府规划利好支撑,成了此轮挂牌地块中的“佼佼者”。

其实,早在去年,绿都集团便开始关注长沙。“我们有自己的三年发展战略,今年的拿地任务还差500多亩没有完成。”绿都方面跟记者透露。

无疑,055号将成为继046号地之后的又一焦点。10月9日,湖南省源城置业有限公司以6.0284亿元高价拿下梅溪湖片区B-05地块(046号地),合单价453万/亩,楼面地价1704元/平米,成为当地地王。可以预见的是,055号地的成交价不会低于邻边的地王。

■记者 何小红



近期,新地放量加大,河西先导区无疑成为关注的焦点。记者 童迪 摄

## 12月份挂牌出让地块详情一览

挂牌编号	土地位置	出让面积(m <sup>2</sup> )	用途	起始价(万元)
[2010]网挂053号	岳麓区窑咀路以西、学士联络线以南	114560.61	商业、住宅	38426
[2010]网挂054号	岳麓区学士联络线以南、联丰路以北	106591.12	住宅	37094
[2010]网挂055号	岳麓区梅溪湖片区B-07地块	76024.89	商业住宅	31931
[2010]网挂056号	岳麓区靳江路与学士联络线交叉口东南角	88379.72	住宅	22803
[2010]网挂057号	岳麓区高新区 麓松路以西	34024.9	住宅	14454
[2010]网挂058号	岳麓区高新区 东方红路以东	28673.99	商业住宅	11626
[2010]网挂059号	岳麓区高新区 东方红路以东、桐梓坡路以南	25725.96	商业	10342
[2010]网挂060号	岳麓区高新区 东丰路以东	20903.91	住宅	8880
[2010]网挂061号	岳麓区高新区 枫林三路以北	16248.27	商业住宅	6347
[2010]网挂062号	开福区新联村	5487.71	商业办公	886.0815
[2010]网挂063号	雨花区洞井镇	140135.53	商业住宅	17520.088
[2010]网工挂020号	岳麓区 麓谷基地	70746.76	工业	3396
[2010]网工挂021号	岳麓区 麓谷工业园	20015.98	工业	1019
[2010]网工挂022号	岳麓区 麓谷工业园	16669.81	工业	801
[2010]网工挂023号	岳麓区 麓谷工业园	17329.7	工业	832
[2010]网挂067号	岳麓区银盆岭村大路坪	63518.83	商业住宅	45735

# 市区公寓项目即将迎来万元时代

12月20个纯新盘开盘项目中,中心板块的公寓项目占了1/4,定价普遍在9千-1万元/m<sup>2</sup>



目前,中心板块新公寓项目定价普遍接近万元。

## 12月中心板块部分新项目一览

项目	主力户型	均价(单位:元/m <sup>2</sup> )
五一中央领御	一居至三居30-105m <sup>2</sup>	9000-10000
东宸19公馆	三房两厅/单身公寓,房源面积:116m <sup>2</sup> -130m <sup>2</sup> /41m <sup>2</sup> -48m <sup>2</sup>	9250
壹号公馆	一居43-57m <sup>2</sup> ,二居75m <sup>2</sup>	15000
少帅府	一居至二居30-80m <sup>2</sup>	9500
公园九号	二居至四居78-170m <sup>2</sup>	7900-9000

在经过短暂的沉寂之后,中心板块近期又有多个新公寓项目扎堆上市。最新统计数据显示:2010年12月长沙共有44个项目将开盘或加推,其中纯新盘20个。值得注意的是,这20个新盘中中心板块的公寓项目就占了四分之一。这些项目多经过了较长时间的蓄客,定价普遍在9千-1万元/平方米左右。

## 单价普遍近万

如果说,2009年,武广新城借高铁的东风一年上涨近30%而出尽了风头的话,那么,2010年,这个冠军非中心板块莫属。早在年初,嘉盛国际便以开盘9860元/平方米的均价领涨中心板块,接下来的明城国际中心、潇湘国际等央区公寓项目接棒而上,至8、9月份高峰时期,长沙中小户型公寓产品供应量高达八千余套,与此同时,还有居高不下的成交量和价格。

在经过10月、11月的短暂沉寂之后,12月,长沙中心区新公寓项目再次扎堆上市:从五一西路的五一中央领御到黄兴北路的东宸19号公馆;从南阳街的壹号公馆到省

博物馆旁的公园九号,还有蔡锷北路运达广场西侧的少帅府……这些潜伏已久早已名声在外的项目纷纷将开盘日期选在了12月。

五一中央领御,推1号楼约800多套房源,户型由30-64平方米一房,73-94平方米二房,85-105平方米三房组成;东宸19号公馆,主推35-48平方米单身公寓和116-133平米的三房;壹号公馆,推588套精装小户型;少帅府,主打30-80平米单身公寓产品……

在定价方面,这些项目普遍单价近万,而号称以顶级精装豪宅公寓标准打造的壹号公馆,据悉均价将在1.5万元/平米左右。

## 市区涨幅仍很大

“事实上,这些近期开盘的公寓项目在定价上都谨慎。”世联地产策划经理朱益荣表示,中心区域的公寓项目多以投资客为主,显然,这当属受调控影响较为直接的项目类型。不少公寓项目一再延缓工程进度,以少帅府为例,年初时计划7、8月份推出。调控横空而至,它的开盘日期也一而再地推到了年底。“因此,在定价方面,这些项目还是抱着试水

心态,多采取低开高走的策略。”

而在不少本地市民看来,长沙中心区域的房价涨得“太快了!”去年底,购房者还在因公园西郡逾7000元的开盘均价而纠结时,今年,它旁边的公园九号已经要卖到近万了……长沙中心区域的房价在调控声中越挫越勇,直逼万元大关。

虽然号称均价9000元/平米,东宸19号公馆的置业顾问小杨认为他们项目升值潜力依然很大。她的理由是:我们旁边的万达,至少会卖1.5万。“现在买我们一期折后单价还不到九千,二期要明年4、5月份才会推,到时候旁边的万达、泊富广场都起来了,我们项目肯定也会涨。”

事实上,不少业内人士都注意到了这轮来自中心区域的爆发式增长的苗头了。据朱益荣透露,华远金外滩定价或将在2.2万/平米左右,万达广场约1.8-2万/平米,保利南湖新城或不低于1.8万/平米。“华远金外滩、保利南湖新城、开福万达广场这三个项目都将于明年面市,届时将为长沙央区房价树立新的标杆。”朱益荣认为,一场由品牌大鳄掀起的,以品质升级换代和价格飙涨为特点的长沙央区楼市革命或将启动。

■记者 何小红