



T19

三湘都市报

定调

后调控时代长沙首部精准购房指南·区域篇

2011年3月25日 星期五

编辑李胜 图编刘丰 美编代宏福 校对黄蓉

【优盘推介】

恒生·碧水龙庭

项目位于长沙南城省府板块的核心区域,万家丽路和万芙路交会处,湖南省人大新址对面,拥有20%的超低密度和43.5%的超高绿地率,小区内保留了海拔80余米的龙头山丘与近10000m²的叠溪水景。小区园林以“健康”核心理念进行设计,并与省内知名高校湖南农业大学园艺园林学院的教授团队合作,建立了国内首个健康园林的示范区,下批65~90m²两房、三房,预计6月份推出。

【观点】

在如今的政策严控下,恒生·碧水龙庭受的影响将非常小,一是因为我们的产品具有市场生命力,我们扎实打造产品,满足置业者对于健康居住的最基本需求,而同时性价比很高。相对同区域楼盘来说,我们对刚性置业群的购房阻力最小。二是基于我们对长沙的信心。相信大家都会看好这个城市房地产的发展价值和城市的发展潜力。 碧水龙庭营销总监 程虎

【优盘推介】

湘府十城

由湖南汇财投资有限公司精工铸造的长沙首席公园级有轨建筑群。地处省府核心区,万家丽路与湘府东路交会处,北瞰圭塘风光带,南靠天际岭国家森林公园,西接红星商圈,东连武广高铁,占尽稀缺自然环境与人文景观优势,配套完善,通程百货、步步高超市、天华实验幼儿园、砂子塘小学、南雅中学等聚集周边……居住于此,尽享融城中心一切成熟配套,感受世界级公园生活。

【观点】

除了价格和区位优势以外,精雕细琢,精益求精,也是项目得到热捧的重要原因。产品品质始终成为项目开发团队的首要考量目标。汇财投资对品质居家的追求,这一种执着的信念,得到客户认可。

湖南汇财投资营销副总经理 萧宇

过去三年,长沙楼市最热的板块是哪一个?雨花区!因为武广新城。

从“体育新城”到“武广新城”,从“长沙城郊”到“长沙城市副中心”,这里的变化可谓日新月异。

2011年,这里还有太多的理由成为众人关注的焦点,成为消费者投资置业的首选:项目最多;供应量、成交量一直是长沙楼市的翘楚;品牌开发商、高端项目、大盘云集;轨道交通的完善,等等。

雨花区

仍是置业首选?



碧水龙庭效果图。

年雨花区仅成交15宗土地。

与土地供应量逐年降低相对应的是成交均价的上涨,并在2010年达到了高峰。这也直接导致了雨花区土地楼面地价的大幅度攀升,并在2010年5月份达到了顶峰,价格为8644元/m²。

从土地供应方面来看,2008年—2010年三年来雨花区的土地市场整体上还是处于供过于求的状态,整体供应土地69宗,面积为225.74万方,成交49宗,面积205.84万方。充足的土地供应量也预示着雨花区房地产投资及市场发展的空间巨大。

供应、成交双强

2010年,雨花区新建商品房供应量为445.81万方,同比增长了32.9%;而成交量也达到了503.13万方,同比增长20.9%。供应量与成交量双双成为长沙之冠。

从过去三年来看,雨花区总体的供应量达到了1363.93万m²,为长沙第一,商品房存量为65.05万方,在市内五区中排名第三。并且2010年的雨花区还有一项数据排名第一,那就是项目数量,因此雨花区市场的未来竞争将会很激烈。

大牌云集雨花

据中原地产不完全统计,雨花区项目楼盘总数为70个,各个物业类型占比差异很大,能充分满足消费者的各种需求。值得注意的是,雨花区内房地产企业可谓大牌云集,万科、恒大、融科、郡原、嘉盛、新华都、嘉斯茂等品牌开发商汇集一堂。

作为长沙未来的房地产门户之地,高端品牌、高端物业云集将会成为未来雨花区的特质。其中50万方以上的项目有万家城、郡原·美村、万科·金域华府、融科·东南海、新城新世界等,喜盈门城市广场、嘉斯茂购物广场、龙之梦城市广场、韵达国际新城等四大商业摩尔项目也已经落户武广新城。 ■记者 唐琨

土地供应充足

从土地市场来看,2008年1月到2010年12月,雨花区的土地供应呈递减趋势,且幅度较为明显。据了解,2010年,雨花区共供应了25宗土地,区域土地总供应量为130万方,土地供应量达到了三年来的最低潮。与供应量下降相对应的则是成交量的下降,2010

天心区楼市的命运转折,始于省政府南迁。从那一刻起,这个一度被长沙楼市忽略的地方,才开始赢得了市场和业内的尊敬。

长沙政治文化中心、三市融城的核心区,天心区拥有双重重要身份,在它强大的辐射力和集聚效应下,这一区域的楼盘也大大升值。因为历史原因,这一区域也一度是本土开发商的天下,但如今,万科、保利、嘉里有色等国内一线品牌开发商也在天心区印上了自己的足迹。沿江一带或许将成为未来天心区楼市新的增长点。

天心区

沿江区域或将“爆发”

多重优势

在长沙各个行政区域中,天心区的区位应该是最为独特的,也拥有相对良好的生态资源。天心区除了毗邻湘江,还是长株潭融城的核心地带,也是无缝对接武广片的一个区域。在连通雨花区和天心区的湘府路与时代阳光大道两侧,云集了众多高档项目,未来这里还将成为长沙政治、商务的中心,湘府路一线也将成为五星级酒店与高档社区集中的地段。

地铁当然也是天心区少不了的看点。2010年12月26日1号线已经开工建设,2014年年底与地铁2号线同时建成,届时将构成长沙地铁的“金十字”。轨道交通1号线为南北向的轨道交通骨干线,贯穿城市南北发展轴,覆盖城市北向放射客流走廊和南向放射客流走廊。目前,以公爵欧洲城、星城荣域、湘府华城为代表的地铁楼盘,已经对天心区的发展起到了巨大带动作用。

天心区2月楼市供不应求

天心区2月份成交量整体较1月有明显下降,一是因为春节淡季的来临,二是由于“限购令”影响了开发商的心理预期,一定程度上降低了开发商的推货总量。

尽管长沙出台了限购政策,天心区新项目认筹却相对火爆,客观上说明市场情况依旧可观。

世联地产提供的数据显示,天心区2月供应量为1.6万m²,同比减少81.63%,环比减少88.54%;整体市

场供求比为0.22,体现出供不应求的形势。房价则继续高位徘徊。

产品结构以中小户型为主

目前天心区在售的项目还不少,在产品结构上天心区依旧以中小户型为主。钱隆学府剩余60m²一房与130m²三房,湘府华城剩余30套120~130m²三房;保利花园在售户型面积为84~110m²;中信新城加推37~88m²的一房两房。其他楼盘在售户型基本为80~120m²中小户型。

而整个2月天心区加推项目只有嘉华城。2月26日,其推出36号栋134套房源,开盘当天销售率为71%,销售均价为5300元/m²。同时,2月26日,新项目兴汝金城启动认筹,1万抵3万,当天认筹火爆,共计办卡190张。

预测:沿江成为新增增长点

2011年区域内市场供应充足,竞争将日益激烈,仅鑫远集团就有5个项目动工。同时,中信新城三期入市,以及绿地公馆、兴汝金城等新项目的加入,将使省府板块逐步升温。

此外在沿江板块,由于有万科、保利、嘉里有色、克拉美丽江庄等一系列品牌开发商的进驻以及高档项目的入市,未来这里将成为天心区新的增长点。

从客户来源来看,客户以天心区为主,外地客户比例不断上升,越来越多的外地客户选择在天心区购房。 ■记者 唐琨