



【优盘推介】

中建·麓山和苑

以小高层、高层物业为主。坐拥麓山天然山景,南临洋湖垸湿地公园,自然资源得天独厚;南湖路隧道、湘府路过江大桥开建,地铁3号线年内开工,区域无限升值在即;开发商大手笔打造超大中央园林,一期交房实景完美呈现。项目融会中西大都会城市高端设计,户型精致多样,其中板式小户为城市所稀缺,小区内还拥有6000平方米风情商业街,双语幼儿园、多功能会所、大型休闲广场等生活设施配套,让您居家更便捷舒适。

【观点】

麓山和苑这次推出的都是80~110平方米的中小户型,但限购令的出台对项目销售影响并不大。我们做过调研,首次置业的客户,小户型置业的占到了80%,真正买第三套房的客户只占5%。

换个角度来想,限购令时正是购买的最好时机。因为地铁3号线马上就要动工,湘府路过江大桥已经开工建设等等,位于大河西先导区的麓山和苑升值潜力很大。

中建信和地产营销总监 钱荣

2011年3月25日 星期五

编辑:李胜 图编:刘丰 美编:曾可可 校对:苏亮

后调控时代长沙首部精准购房指南·房企篇



# 深度谋略:避风险谋转型

一个热力升腾的行业,在经历了一个突发式的非理性暴涨之后,必然会被宏观调控当头棒喝。在这个阶段,风险与机会并存,挑战与混乱交融,一些小鱼可能被大鱼吃掉,也往往会有一批嗅觉灵敏、目光前瞻的企业,他们及时调整战略,顺势而为,成为整个行业中最引人注目的明星和标杆。



中建·麓山和苑实景图。

如果说,在一年前,面对政策调控房企仍然可以“处变不惊”,那么,进入2011年,“求变”显然已是当下房企的当务之急。

公开资料显示,2011年,全国要建设保障性住房和棚户区改造1000万套。而未来五年全国要建设城镇保障性住房3600万套,使保障性住房的覆盖率达到20%。对此,据世联研究初步测算,2011年的保障房供应将分流商品房8%的有效需求,商品住房市场也将缩减3.2%的市场份额。

嗅觉灵敏的开发商也逐渐醒悟,政府掌控的游戏规则改变必将带来市场格局的转变。是坚持原有的住宅地产开发模式,还是向多业态并重的战略转型,这是当下房企老总们正思考的问题。

事实上,在住宅地产“受限”后,不少投资客纷纷转向写字楼、商铺、酒店等持有型物业。开发商为规避住宅地产面临的政策风险,也纷纷在行业细分领域寻求转型。

一个最明显的现象是:2011年,长沙城市综合体呈遍地开花之势。从开福区的北辰三角洲、泊富广场到中心板块的万达广场、保利南湖广场、华远金外滩、顺天国际金融中心,再到武广的运达国际广场……这种综合住宅、公寓、商铺、五星级酒店、高档

写字楼为一体的建筑形态,正成为2011年长沙楼市的最大亮点。

“以保利为代表,在长沙成功开发三个住宅项目之后,湖南保利将2011年的重点转移到南湖广场这一商业比重占了近半的综合体项目上。不只是保利,万科、恒大等关注于住宅的一线品牌开发商都有向商业转移之势。”湖南顺天集团经营管理有限公司总经理何洪伟告诉记者,顺天地产也在循市而变,注重商业、旅游度假地产。2011年,顺天的重点是位于雨花亭的顺天国际金融中心和芙蓉北路的洞庭洋沙湖国际度假区。在他看来,后调控时代,资源将取代市场成为影响销售的最重要因素。

在深耕住宅地产方面,就在万科高调宣布今年将进军老年住宅之时,大河西金星大道西北,一个占地350亩,总投资10亿元,专为老年人设计的社区——康乃馨国际老年生活示范城已经在长沙市场试水先行了。该项目负责人表示,他们瞅准的,正是市场上高端老年住宅项目的空白。据悉,目前长沙市场上,多个品牌开发商均有涉足老年住宅项目之意。一个确切的信息是,郡原地产的老年公寓项目今年有望在长沙市场亮相。

■记者 何小红

lushan palace (中建地产·筑理天下)

## 【蜜园】开盘售罄 新品循众加推

中建·麓山和苑后 板式小户型告别城市

80m<sup>2</sup>浪漫两房 108m<sup>2</sup>温馨三房 幸福生活一步到位 全城抢购



中建麓山和苑

别墅感的上层建筑 LUSHAN PALACE

88533 222

实力央企 世界500强 中建地产 中建物业 项目地址/岳麓区湖南中医药大学北(900)西北角(近湖南中医药大学)

【品牌·荣耀】实力央企世界500强 最具人文关怀企业 【匠心·精研】先声夺人,北有“万科”,南有“碧桂园”,中建地产,匠心独运,匠心独运,匠心独运 【口碑·品质】品质与美学的完美结合,品质与美学的完美结合,品质与美学的完美结合 【口碑·品质】品质与美学的完美结合,品质与美学的完美结合,品质与美学的完美结合 【口碑·品质】品质与美学的完美结合,品质与美学的完美结合,品质与美学的完美结合