房企转向:“下乡”成主流

蝴蝶谷实景图。

当下,房企显然处在了这样一个转型的“十字路口”:新国八条、房产税、加息、限购令范围扩大,这一系列调控政策之后,房地产市场新的大幕即将开启。在行业细分领域寻求转型的同时,把触角伸至尚未开垦的省会之外的城市,是不少房企的“求变”又一重要战略。

在以浏阳为首站打响进军三线城市的第一枪之后,长沙恒大今年又不动声色地杀入郴州、岳阳、株洲等高铁沿线城市。2011年,三线城市贡献率逐渐提高,将成为该公司业绩增长和利润的重要增长点。

事实上,不只是恒大,保利、金科、绿地、碧桂园、中建地产等品牌开发商都纷纷把眼光瞅准了长沙以外的城市。以一直倡导“农村包围城市”的碧桂园为例,“一线城市周边以及二、三线城市新城区的开发模式在过去是成功的,在现在及未来更是可持续的。”碧桂园湖南区域营销总监何旭刚表示,2011年,碧桂园湖南区域将有7大项目面市,分别布局于星沙、浏阳、宁乡、益阳、张家界、湘潭。一场众品牌开发商抢滩湖南地市版图的战役或将在2011年隆重上演。

省会之外的城市因为土地资源充足、成本不高、竞争不强,而且上升空间大、居民消费力比较高,收益率甚至可能比一线城市更高。另外,进入省会以外的城市还有很多额外优惠。很多城市都把实力雄厚的大开发商作为招商引资的重要客户,在土地出让金、规划建设相关手续、各种规费等方面都有吸引人的特殊优惠。

值得注意的是,品牌房企在省会以外的城市的项目一般定位都很高端,基本上都瞄准当地的豪宅市场。“很多开发商在地市搞项目就像‘割麦子’,把整个城市麦尖部分的高端人群都收罗进来,成为自己楼盘的买家。”有业内人士表示,这或许从一个侧面意味着,二、三线城市的房价“洼地”也将逐渐填平。

■记者 何小红

【优盘推介】

深业·堤亚纳湾

位于长沙市开福区芙蓉北路与北二环交界处,一江两河十湖簇拥、公园群环抱,距离350亩楚家湖几乎零距离;独享3.2公里的亲水湖岸线,星级海洋体育会所、西班牙风情园林、百年银杏群、贡多拉水上码头、4栋风情商业街、尊崇英式管家服务等千亩别墅社区配套,使堤亚纳湾成长沙主城第一湖居大盘。

【观点】

堤亚纳湾是深圳国资委对外窗口企业深业集团扎根长沙、精心打造的使命之作。此次【澹台】空中湖墅产品的问世,即是堤亚纳湾国际湖居品牌序列中“样板中的样板”。

长沙深业置业有限公司董事长 徐美平

【优盘推介】

蝴蝶谷

由典筑星城名墅水云间的新金鸿集团出品,周边配套日臻完备,中南地区最大主题公园——恒广欢乐世界落址,营盘路东拓迅速融城、地铁2A号线完善便利路网,蝴蝶谷升值潜力无限。A#栋40-60平方米公寓,将呈现出更体贴细致的青春格调。低首付,低总价,70年产权成长型公寓,灵动空间,所享大于所得。小公寓典藏于一座雍容的城堡,从容品味美丽生活。VIP5000抵10000火爆销售中,样板间即将倾城绽放。

【观点】

幸福第六区星沙,不受调控影响的小户,是未来投资的保险选择。长沙限购令对于蝴蝶谷这种位于“不限购区”的小户型产品是一大利好,单价总价都相对便宜,投资自住门槛都不高。可以想见,刚需人群以及消费能力更低又要求品质居住的租客一族,将会挤出到五区之外。

蝴蝶谷营销副总监 滕敏