



在成功开发长沙五个项目之后，恒大又不动声色地杀入距离长沙不到一个小时车程的浏阳，这又是一个大手笔：逾千亩的项目，带给浏阳的轰动，或许将如三年前恒大带给长沙人的震撼。

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地市。一场众品牌开发商抢滩湖南地市版图的战役或将从此打响。

■记者 何小红 实习生 梁艳芳



品牌开发商“下乡”竟成主流

楼市调控下的避风港

2008年借洞庭东岸一炮打响岳阳之后，保利坚定了向地市发展的信心；来自重庆的中式别墅专家金科地产，凭东方大院让长沙人记住了它，第二个项目他们定在了浏阳；绿地，杀入湖南的第一站，就选择了宁乡；碧桂园，更是在宁乡、浏阳、常德等处遍地开花……

如果说，2005年保利在岳阳拿下洞庭东岸项目用地，尚属偶然，那么，2010年，众品牌开发商纷纷向地市布局，这就跟今年以来的楼市调控息息相关了。

“实际上，调控并未给下面的地市市场带来影响。”长沙世联地产策划经理朱益荣告诉记者，根据相关调查显示，与一线和部分二线城市楼市“价跌量缩”相比，三、四线城市的降价效果似乎并不明显，有的房价略有降低，还有不降反升。“地市市场成了本轮

调控的避风港。”

以湘潭为例，来自湘潭房地产综合网的数据显示：7月份，市场供应充足，交易市场“同环齐升”，本月商品房销售面积19.35万m²，销售套数为1529套，同比分别上升81%、50%，环比分别上升51%、60%。从这些主要指标数据可以看出，该市房地产市场受调控影响微乎其微，整体依旧向好。

房地产市场新的增长点

更重要的是，目前城镇化建设加速将为地市提供了大量的投资商机。

据了解，目前，中国城市化率接近50%，并且每年以1%至1.5%的速度递增，每年有2000万农民“变为”城镇居民。分析认为，这将相当于每年须建一座相当于上海规模的大城市来吸收这些城镇化人口，这为整个房地产行业创造了良好的发展契机。在一二线城市的

房地产市场日益接近饱和状态的情况下，三四线城市正面临快速的城市化、工业化进程，成为房地产市场新的增长点。

“尤其是一些拟建高铁的地市城市最受热捧，这些地方房价相对偏低，住房需求旺盛，城市化空间相当大。”朱益荣表示，以武广高铁穿过的株洲、湘潭为例：半个小时的路程，单价两千多元的差距，随着城际铁路的开通，长株潭融城的逐步实现，这些地区的房地产发展空间不言而喻。

挑战不容忽视

毋庸置疑，众品牌开发商杀入长沙以外的地市，这对于各地市房地产业的发展既是机遇也是挑战。“品牌开发企业将成熟的建筑规划理念和营销理念带到地市，对繁荣各地房地产业、加速旧城改造、加快地市经济发展及提升城市品位起到推波助澜的作用。”世联地产

总经理王培文表示。

品牌开发商“咄咄逼人”之势也让各地市的“地头蛇”感受到了无形的压力。优势品牌和资金的加入，加速了地市市场优胜劣汰的步伐。

当然，在这场“攻坚战”中，品牌开发商也不是没有风险的。事实上，与一二线城市相比，三四线城市有许多不可预见的风险。王培文认为，首先表现为市场风险，因为市场容量小，如果开发项目过大，必定难以消化，会造成船大掉头难的局面；其次是经济风险，人均收入偏低，市民消费能力欠缺，尤其是在没有支柱产业的城市，价格很难突破；此外，作为“攻入方”，面临竞争风险同样很大，三四线城市排外意识通常很强，与本地开发商的竞争有时会白热化。“所以，要想在三四线城市操盘成功，有效地规避风险，开发商必须做好扎实的调查和定位等工作。”

延伸阅读
三线城市操盘宝典

一、要做好调查和定位，要土洋结合，正规和民间结合。特别要做好民间调查，了解当地的民俗习惯和风土人情等。

二、产品和营销既要入乡随俗，又要适当超前，大城市买期房和炒概念的手法虽然不宜照搬，但一定要表现出优势性，俗话说外来的和尚好念经，否则也镇不住。

三、把产品和物业做到位，在基本功能外增加附加值，性价比好，一传十，十传百，口碑效应高。如三亚，由于外地人和投资者占了80%以上，非旅游季节空置率很高，很多住宅小区的物业管理都推出了公寓式的服务内容如定期帮业主通风和代理出租等。

四、采取与当地人竞合的方式和中高层人才本地化的捷径，但最高决策层一定不要本地化。否则虽然与当地文化和风俗很好地融合和对接了，但核心竞争力、管理权威和品牌优势也容易丧失殆尽。

五、跟定主要领导并算准周期，一个项目最好在本届领导任期内完成。同时不要仅仅眼睛冲上，要学会与所有的要害部门甚至本地人才“打成一片”和“同流合污”，因为阎王好送，小鬼难缠。

总之，三线城市与一、二线城市既有共性和交叉性，但更多的是差异性和区域性，机遇与风险共存。只有看清利弊，稳健出招，方能开拓新的根据地，战无不胜，引领中国房地产向纵深和成熟的阶段迈进。

中建麓山和苑II

别墅 恒山 上层建筑
LUSHAN PALACE

跳出平凡的世界

二期80-130平米 N+1 幻变院馆 VIP全城邀约！

3000元购房优惠券限量送！



被评为：百万市民刚性需求样板楼盘 | 长沙最美楼盘 | 最佳园林景观楼盘 | 最宜居楼盘 | 综合竞争力十强楼盘

0731 88533222

全球最大建筑地产集团 世界500强

中建地产

开发商 / 中建信和地产 项目地址 / 长沙芙蓉中路一段440号 电话 / 0731-88533222

