

三线城市集中拿地，是板块效应还是一窝“疯”？

地产评论员 吴芸

前不久,龙湖地产通过挂牌方式轻松竞得绍兴县柯桥城区 G-31a 地块、柯桥城区 G-32 地块,总占地面积约 16 万平米,建筑面积 40 万平米,楼面价约 2000 元/平米。

自此,绍兴柯桥板块可谓大牌开发商齐聚,绿城、万达、金地、景瑞、保利、万科、华润都已进入该区块,阵容豪华程度不亚于任何一个一线城市板块。大牌开发商们在三线城市频频集中拿地,是源自于什么样的考量?是板块效应还是一窝“疯”?

绍兴柯桥为什么这样红？

绍兴柯桥板块在近几年可谓追求者众多。绿城、万达、金地、景瑞、保利、万科、华润都纷纷对该地区伸出了橄榄枝……越来越多的一线开发商关注柯桥,无疑是对高速发展中的柯桥板块价值的认同。

拥有亚洲最大轻纺市场之一的柯桥,的确是个藏富于民的好地方,近年来人均可支配收入赶超国内大城市,高铁等各项配套设施迅速跟进,让它早早进入了一线大牌开发商们的视线,龙湖的此次拿地已不算是新鲜事,保利·湖畔林语、金地·自在城等项目去年就已经发售,而立足城市地缘文化的景瑞·望府也于今年 6

月盛装开放了。

事实上,绍兴柯桥板块的兴起,仅仅是众多开发商转战三线城市的一个缩影。从全国范围来看,一些品牌公司战略重点向三线城市转移的迹象已经非常明显,而三线城市也给予了开发商们甜蜜的回报。限购令在全国重点城市全面推行之后,三线城市成交量被彻底激活。据悉,万科、恒大、富力等国内房地产标杆企业 2011 年的销售业绩主要来源于三线城市。而像景瑞地产这样原本就深耕三线的房企,更是受益匪浅。

大城市里“面粉贵过面包”？

北京市国土资源局官网 5 月 2 日发布公告称,华美地产旗下北京雅居乐房地产开发有限公司于 2009 年 12 月竞得的朝阳区百子湾路 14 号地块,由于未按照出让合同的约定缴纳地价款被收回,即日起一年内暂停该公司及其关联公司参与北京市新土地出让交易活动的资格。

今年以来,一线城市地王退地现象已经不止一例。此前,上海崇明地王也由企业退回后重新出让,成交价格较前一次缩水一半。业内人士表示,市场调整至今,许多企业都会选择损失保证金以解决自身财务危机,否则很可能出现成交价高于周边房价的现象,也就是所谓的“面粉贵过面包”。

众所周知,自首次调控政策出台后,政府有意缩减了土地供应量,大城市中土地资源紧缺,土地价格却仍在上升,在这样的情势下,一

线城市高昂的地价,让开发商们持观望态度,不敢轻易下手,一、二线城市成交量逐渐缩水,三线土地市场却魅力大增,相对于冒着风险在一、二线城市抢地,许多大型开发商更愿意取道三线城市,因此才有了绍兴柯桥板块这样的集中拿地现象。

三线城市提供“价值洼地”

与一、二线城市房企众多,竞争激烈,并且土地成本越来越高相比,当前三线城市政策相对宽松,其丰富的可开发土地资源,相对较低的拿地成本,新城开发等带来的各类需求也正促使更多的房企进入三线城市。

限购令在全国重点城市全面推广,一、二线城市调控新政策频出,未列入限购名单,且拿地成本仅为一、二线城市的 1/3 左右的三线城市,无疑成为一片“价值洼地”。在流动性整体宽松的背景下,对一部分地区实施限购,资金必然流向没有限购政策的地区,这就对三线城市市场成交构成了直接利好。甚至,有业内人士喊出了“得三线城市,得天下”的口号。

不过三线城市也并不是看上去那么美。如果没有做好深入的准备,很可能一窝蜂涌入,最终会导致惨淡的一窝“疯”结局。

其实,现在很多三线城市的拆迁都还没有做好,只有引进资本,旧城改造才能推进。而大牌开发商的进入,往往会带动三线城市楼盘品质的提升和先进开发建设观念的培育,加快城市化进程和房地产市场的发展,所以当地政府对于外来资本大多持欢迎态度。这对于开发商

圈地是一个很好的时机,但如果不能充分了解本土化的运作方式,融入到当地经济文化氛围之中,难免还是会惨遭滑铁卢。就这点而言,起源于上海,自 2005 年就开始深耕长三角三线城市的景瑞地产,比起后来者占有一定先机,对于三线城市土地的认知、客户需求的理解都更深刻,尤其在长三角地区,景瑞出品已经成为当地建筑的标杆之作,它的开拓模式值得许多想入主三线城市的开发商们借鉴。



浙江湖州的景瑞·西西那堤

西班牙风情低密度社区惊现“千字头”公寓 景源名墅“一夜爆红”

地产评论员 顾菲菲

近日,上海楼市调控再度收紧:非沪籍单身人士购房受限。经过多次调整后,上海楼市调控政策留给“灰色操作”的空间近乎于无了,但这似乎并未给楼市带来太大影响。上海六月成交量再创新高,热度远超“红五月”。

刚需市场惊现新热门

近几月沪上楼市成交量呈现复苏态势,这其中也免不了两次降息的大力助推,刚需购房者首套购房占了不小的比例。

位于大南桥板块的景源名墅公寓产品以高品质和低总价为卖点,吸引不少刚需购房者,“性价比”是购房中相当重要的考量标准。刚需购房大多用于自住,交通情况、房型结构、周边配套都会考虑进去,因而选择一套满意的住房并不容易。

景源名墅在很大程度上满足了刚需置业者的需求。作为一个“低密度排屋+公寓”的项目,公寓业主能与低密度排屋业主共享同样的环境、园艺和会所,作为一个纯正西班牙风格的项目,整个社区的园林设计正是其精髓所在,仅此一点就使得景源名墅公寓的价值远超一般刚需楼盘。

价格吸引力不容小视

笔者通过对看房者随机采访发现,大部分看房者是被这里的实惠价格吸引而来。



有看房者表示,“景源名墅公寓的预期单价明显低于大南桥板块的其他同类型楼盘,开发商现在还有不少让利活动,所以想来看一看。”确实,目前上海低于 10000 元/平方米的单价确实让人心动。当下,上海的房价依然让普通购房者感到压力很大,尤其是刚需购房者,面对需求和房价,陷入了两难的局势。

景源名墅即将推出“均价九千多元”的优惠价格,无疑对刚需购房者产生了很大的冲击力。据悉,很多原本对项目并不熟悉的市民也特地到项目接待处,详细咨询了房型、环境、价格等具体情况,并且实地参观了该项目的园林环境,纷纷表示不管是建筑还是环境都远远超过自己的预期。根据接待人员介绍,不少客人来的时候很担心这么低价位的房子会不会只是开发商的噱头,或者非常差的房源,但在了解情况并实地考察之后,都觉得放心。

低价位背后的高品位

由于限购政策,现在购房者对于购

买首套房都相当谨慎,基本会在各板块、各楼盘间相互比较,然后选择较为符合心意的产品。由此可见仅靠“超低价”,并不能完全满足他们的购房要求,只有“附加值高、品质卓越、规划配套一步到位的项目”才能打动他们的心。

景源名墅这股看房热潮也印证了这点。现场有位潘先生看过楼盘后表示,他想选择婚房,因此除了价格,环境也是相当重要的一方面,而景源名墅的环境很让他心动。

后记

售楼处销售热线每天都很忙,另外仍有不少意向购房者来购房接待处仔细询问景源名墅公寓的详细情况和优惠活动,可见刚需市场并没有在淡市中萎缩,反而在政策调控支持下更突显出来,而真正为购房者考虑的高性价比刚需楼盘依然远远不够。

上海买房呼叫中心:
400-635-8880转666

浦江华侨城 5 期持续热销 迎奥运创想冠军品质

万众瞩目的 2012 伦敦奥运即将拉开序幕,各国运动健儿们正摩拳擦掌,蓄势待发,期待在四年一届的全球体育盛会上摘金夺银、书写精彩。奥运选手们在赛场上和生活中的一举一动,同样得到了人们的高度关注。

2008 年北京奥运会后,刘子歌、吴敏霞、王励勤、火亮、邹市明等 5 位上海籍奥运冠军入住浦江华侨城,引起轰动,浦江华侨城因奥运冠军生活于此,成为名副其实的“奥运冠军之家”,备受购房者向往和追捧。2012 年伦敦奥运会开幕在即,据刚刚公布的中国代表团名单,入选伦敦奥运阵容的上海健儿中,刘子歌、吴敏霞、邹市明等 3 位冠军业主荣耀入选。

7 月 21 日,浦江华侨城 5 期全新一代产品上市,开盘两天销售率达到 63%,劲销近两亿元。现场人头攒动的火爆场面,使得浦江华侨城在跌宕起伏的楼市中,俨然一朵奇葩。购房者普遍对这座“奥运冠军之家”有着强烈的认同感。售楼处相关人员告诉笔者,在 2012 年这个特殊的奥运年里,5 期契合奥运精神,全力打造冠军品质生活,是其持续热销的基调。

9 年历练成熟社区 创想优质生活

自 2003 年华侨城入驻浦江板块以来,经过 9 年城区运

营与深耕细作,迄今,浦江华侨城已卓然成长为华侨城“现代服务业成片综合开发模式”的典范作品,这里距离人民广场约 15 公里、距离世博园区约 7 公里,联通卢浦大桥、徐浦大桥等城市交通命脉,城区旁便是轨交 8 号线。

在商业配套上,浦江华侨城颠覆传统模式,缔造大型时尚滨水商业中心——O'mall,包含购物中心、休闲娱乐中心、会议商务中心、生态办公中心四大区域。其中,购物中心占据了举足轻重的地位,国际零售巨头家乐福旗舰店、南上海首家国际五星级影院——联和院线已先期进驻,肯德基、必胜客等时尚餐饮亦明确进驻。居住、购物、娱乐、教育等配套全面完备,不但得到 5 位奥运冠军的青睐,更一路领跑沪上品质生活,成为名副其实的“奥运冠军之家”。

项目链接

日前,“优选浦江华侨城,畅享华侨城品质生活”系列活动盛大启动。据介绍,凡定购浦江华侨城产品,即享华侨城集团旗下上海欢乐谷、泰州华侨城幸福之旅,如定房即可送欢乐谷门票和签约即可享泰州华侨城温泉二日游。

上海买房呼叫中心:
400-635-8880转533