



武侯大道沿途各种汽配、物流生意红火 刘陈平摄

鏖战武侯大道

处于城南又接近城西,在这种优越地理位置下的武侯大道,由于众多品牌开发商的聚集,且未来多以容积率不超过2.8的低密产品为主,为区域未来的高端路线建立了坚实基础,未来该区域将变身成为继神仙树、桐梓林后的高端居住区。

“与川藏路平行的武侯大道将满足川藏路周边隐形富豪的居住要求,它周边将成为川藏路乃至整个成都的一居后花园。”中原地产相关负责人杨鹏分析,未来几年间,成都产业布局将发生重大的改变,中心城区内100个年交易额过1000亿的专业市场将完成向三环外的调整和迁徙。川藏路沿线现代家具商贸已成规模,产业格局的变化,必然带来居住格局的变化,而隐形财富人群必将形成新的居住圈层。

隐形富豪买空武侯大道

一个比肩神仙树、桐梓林的高端居住区正在崛起

豪宅扎堆,日光盘频现

记者留意到,在今年该区域的众多开盘项目中,“日光盘”开始频频现身。年中,保利花园在短短时间内就获得了高端群体的青睐,统计显示,其绝大多数购房者都是内双楠中高端换房族,以及大中型外企中高层管理人员、IT业、中小企业主。

在8月中海锦城亮相时,当日就有数千市民进行购买登记,购房者对于新双楠区域和品牌开发商的认可度可见一斑。随后,中粮·祥云国际生活区也获得了购房者的一致认同。无独有偶,今年在区域内像远大·林语城、华宇·楠苑为代表的多个项目无一不成为购房者的关注对象。而近期已经亮相的地标性项目绿地·圣路易同样被购房者津津乐道。



小区内的道路也必不可少

“强大的区域前景,让项目的热卖甚至成为‘日光盘’变成意料中的事。”对于类似现象,埃克斯营销策划公司策划总监杨宇力认为,以前区域价值一直被低估,房地产开发相对比较滞后,但随着城市的发展,新双楠是未来成都楼市中为数不多的热点区域,未来将成为继双楠、紫荆后又一高端居住区。同时像中海锦城这种仅2.8的低容积率楼盘,在整个成都市场中更是绝无仅有。

记者也发现,随着以大悦城为代表的众多综合体项目的亮相,区域价值必然还将推升到一个新的高度。

隐形富豪,买空武侯大道

谁买走了武侯大道?究竟是怎样的群体在支撑强大的购买力?记者在武侯大道沿途走访时发现,沿线家具、汽配、汽车4S店、鞋都等商业非常密集,形成了一个巨大的隐形的财富商圈,其中聚集着大批财富人群,他们正是目前武侯大道周边未来的居住主力军。“早在90年代初就有的八一家具城,如今聚集的厂商就多达1800余家,20年间,诞生了众多亿万富翁。”在八一家具城,一位姓李的经销商向记者透露,光一个家具城解决了上万人就业,数千人在此创造了财富。随着家具业兴起,附近形成了运输一条街、家具材料一条街、餐饮广告一条街等,带动附属产业的兴起,更多人因此走上财富大道。这种财富扩散效应,反过来也能引起其他产业的跟进。

记者还注意到,该区域的商业配套非常值得期待。未来,近60万平方米的城市核心综合体“大悦城”将全面辐射整个武侯大道片区。与此同时,置信未来广场也将引入沃尔玛超市、太平洋院线等,为该区域提供足够的现代化生活气息。另外还规划有其他商业体,也在逐步建成。

其它方面,地下交通有未来地铁3号线、双楠大道、成绵乐城际列车等线路,让区域变得四通八达。同时还有不可再生的环境资源,被6大公园环绕,映月公园、簇锦公园、江安河生态公园、永康森林公园和双流新城的5.6平方公里带状森林公园,形成一个城市环状“肺带”。

更值得关注的是,该区域大多数成交地块的容积率均不大于2.8,这就意味着,今后武侯大道片区,将不仅仅是一个品牌社区云集的崭新新家“新大陆”,更是成都市区内一个极其稀有的低密度生活区。

源于外双楠,高于外双楠

“作为一个新兴高端居住片区,武侯大道周边有着不可复制的先天优势。”在开发商看来,未来的规划定位较高,区域内不仅具备完善交通,而配套也在不断升级之

中。“源于外双楠,高于外双楠。”采访中,有业内人士发表了这样的看法,未来该区域的地位绝对不仅仅只是依托于外双楠,它将享有外双楠片区的一切居住便利,购物、餐饮、娱乐以及子女入学教育都非常方便,但它定位必然是高于外双楠的。

记者还注意到,该区域的商业配套非常值得期待。未来,近60万平方米的城市核心综合体“大悦城”将全面辐射整个武侯大道片区。与此同时,置信未来广场也将引入沃尔玛超市、太平洋院线等,为该区域提供足够的现代化生活气息。另外还规划有其他商业体,也在逐步建成。

其它方面,地下交通有未来地铁3号线、双楠大道、成绵乐城际列车等线路,让区域变得四通八达。同时还有不可再生的环境资源,被6大公园环绕,映月公园、簇锦公园、江安河生态公园、永康森林公园和双流新城的5.6平方公里带状森林公园,形成一个城市环状“肺带”。

更值得关注的是,该区域大多数成交地块的容积率均不大于2.8,这就意味着,今后武侯大道片区,将不仅仅是一个品牌社区云集的崭新新家“新大陆”,更是成都市区内一个极其稀有的低密度生活区。

华西都市报记者 吴承蔚

楼市 传真

华侨城“邻里”欢乐行 1500原住民感受巨变

12月8日上午,近1500位华侨城项目原住民,与多年前的老邻居相聚华侨城,其乐融融。这是华侨城今年针对项目地原住民的“邻里一家亲”公益系列活动。活动当天,项目原居民和他们的家人一道,免费畅游了欢乐谷,体验了华侨城公园广场的商业氛围,感受了他们曾经生活过的土地上所发生的惊喜变化。

“与当年又旧又老的街道相比,今天的华侨城太热闹了,我们也很自豪,因为我曾经生活过的地方,现在变得这么漂亮。”活动现场的张大爷说,他不仅在此感受到了繁华和热闹,而且还跟几位老邻居久别重逢,互诉衷肠,惊喜不已。当原住民代表用朴实的言辞描述着生活的巨大改善时,对华侨城的感激之情也溢于言表。

何晓东

借力桂湖 博海城领跑新都高端住宅

离新都桂湖仅仅500米的博海城从11月21日亮相以来,一直备受关注。据了解,占地面积约108亩的博海城,由成都博海实业有限公司开发,规划总建筑面积约25万平方米。整个社区采用半围合式布局,楼间距最宽处达200余米,最大化地增加了社区的

通风采光和居住舒适性。新古典主义建筑外观,典雅尊贵。此次推出的一批产品,户型面积75-122平方米,从经济型两居室到舒适四居室一应俱全,可满足三代同堂、三口之家、二人世界、单身贵族不同的需求。

何晓东

嘉美地销售中心对外开放

连日来,关注城南置业的购房者不难发现,一块名为“大源后”的区域板块以迸发之势,突然出现在大家面前。据了解,区域地段的巨大潜力是众多购房者来此购房的重要因素。大源后,就在大源后面1500米,享大源片区完善纯熟配套的同时,大源后自

有配套如正式运营在即的欧尚、大学城、临河物业等也同样满足生活必需,可谓“鱼和熊掌兼得”。位于大源后板块核心地段的嘉美地项目正式对外开放,该项目是48㎡起全精装的临河物业,商住综合体,距离地铁1号线仅百米。

王相香

小户型围剿四季映像再次狂销

9月4日,合能四季映像2期1批次开盘,推出1300余套房源,1200余位客户参与选房,狂销1200余套,当日销售额达3亿,其火爆场面在近2年的成都楼市也不多见。2个月之后,合能地产又再次创下纪录,12月5日推出房源1300余套当日售空。此次四季映

像所推房源,户型区间为75㎡至85㎡,均价4700元/平米,其价格优势异常醒目,加之所需的空间赠送与可变,对刚需置業者有着莫大的吸引力。据悉,合能四季映像18层精致可变户型的楼王房源将于近期正式开盘。

李晖

楼市 观察家

新一轮楼市将面临洗牌

□李仕伟

哲学的最大悲剧就在于必须用无去证明有。当今地产则在于必须用非理性去证明理性。这里的问题在于今天的地产属于理性时代还是非理性时代,这构成了今天房地产行业的问题之全部。回顾楼市走过的路程,每一次高地价的出现就决定着这个城市的地价有了一个标杆,正是这种标杆效应,滋生房价上涨的预期和地价的博弈,房价上涨又反过来与地价的拉动,这种恶性循环使开发商对楼市产生较高的期望值,竟地时敢于出更高的价格来拿地。“水涨船高”,“羊毛出在羊身上”的商业逻辑是永恒不变的逻辑,到头来还是消费者成了最大的受害者。

房价过高已是不争的事实,但产生这一事实的主要推手并非一家所为,比如,在争夺土地过程中,央企不断称王称霸,形象的确不怎么样!可是并不见得房地产这些坏毛病都是央企一家所为!国资委要求央企退出房地产行业,主要原因是防止央企“不务正业”。但是以企业的角度来看,多元化发展本意并没有错,错就错在央企最爱成为各地“地王”的制造者,因此推高当地房价。而在历年的中央楼市宏观调控环境下,又不以身份作,响应中央政策号召,率先降价。反而倚仗自身资本雄厚和央企背景捂盘惜售,不断抬高当地房价,君不见各地的高档楼盘难以脱离央企的背景。

房产税的试点,对于房地产格局的影响,短期偏空,但中长期偏多。而且从试点到最终全面铺开,仍需论证和调校。而“限购令”等举措的时间期限一过之后,市场又将迎来报复性的增长。

作者系知名楼市营销人士

银联破解银行排队难题

近段时间有媒体报道称在银行营业网点排队超过半个小时以上几乎成为家常便饭。针对这一现状,作为提倡随时、随地、随身创新支付理念的推进者,中国银联现已推出多种便民支付业务,通过整合线上和线下两种主要支付渠道,借助电话支付终端、金融自助终端等银行卡自助设

吉宝春城推出高尔夫大宅 沁风御庭带高尔夫球籍发售

在昆明秘密运营12年,亚洲第一球会——春城湖畔高尔夫今年首次高调对外开发住宅产品,向世人揭开其神秘面纱。总占地7560亩的春城湖畔高尔夫位于阳宗海湖畔,被誉为中国最好的高尔夫球场,由新加坡最大的上市房地产企业之一的吉宝置业投资开发,其景观湖景两个世界级18洞球场,由两位世界级大师杰克·尼克劳斯及小罗伯特·琼斯联袂精心设计。不久前,继获得世界权威高尔夫环保机构奥杜邦国际颁发的“高尔夫球场鸟类保护合作项目”证书后,春城湖畔高尔夫球会再次通过了该机构的“经典栖息地”资格认证。

春城湖畔度假村首度推出的森林大宅——沁风御庭,以山为邻,海为伴,高尔夫为伴,凡购买了沁风御庭物业的业主,均可获赠一张价值不菲的春城高尔夫终身会员卡,成为“亚洲第一球会”中的一员。

据悉,随着昆明阳宗海区位优势开发旅游地产的优势日益凸显,已引来众多地产大鳄的关注,除了春城湖畔高尔夫外,佳达利的春城海岸、深圳的华侨城、香港富商也纷纷将触角伸向了阳宗海。负责吉宝西南地区项目的李伟江还告诉记者,今年十月在成都将推的锦江区攀成钢76余亩土地规划将建高端住宅,预计明年下半年面市。

吉宝置业目前正在亚洲和中东地区兴建超过7万套住宅,同时也擅长优质办公楼宇的开发。

李晖

“天府逸城”邀开发企业共同“造城”

日前,记者从郫县有关部门了解到,顺应区域发展需要,由郫县人民政府、四川日报报业集团成都报社共同举办的“西部新城(郫县)2010城市人居高峰论坛”将于12月15日在郫县隆重召开。届时,主办方不仅将邀请成都100余家知名实力开发企业老总与会,还将专门邀请建设部政策研究中心房地产业处处长、著名房地产政策专家赵路兴,与会的开发企业老总共论中国楼市发展趋势,中国房地产政策未来形势;同时,上海房地产经纪行业协会副会长、基强陈基强博士也将应邀出席。据悉,作为峰会现场的重头戏,在郫县新城发展核心区,由中铁五局主持的7500亩,可容纳16万人居住的一级土地开发整理项目——天府逸城也将正式亮相,邀与会开发商共赏。

李晖

武侯大道,这个城西公认的价值洼地,大量尚待拆迁的城中村和作坊的存在曾让众多品牌地产企业视之为畏途。但自2009年末之后,保利、绿地、华宇、中海、中粮等五大地产豪门先后屯兵于武侯大道,将这里变成了高端住宅的角力场。

重装上阵 豪门五虎战武侯

拓荒难,鱼翅宴卖出豆腐价

出门难,赶个公交挤死人;用水难,每天搬水好累人;上学难,娃娃上学愁煞人;用气难,煤气隐患真吓人……早在2005年以前,成都西二环路内的双楠小区就已是城西最炙手可热的繁华区域,甚至被贴上了“西贵”的标签。而此间,与之一路之隔的武侯大道“城中村”居民们却还过着“五无”生活:无市政配套设施,无污水管道,无自来水,无天然气管道,无消防安全设施。

与如今的新兴区域龙头房企大行其道不同,武侯大道最早的拓荒者是置信、蓝光、中海为代表的成都本土房企,以武侯立交为圆心,由置信丽都花园城、中华名园、蓝光诺丁山构成的人居三角成为这片城西价值洼地最初的一抹亮色。然而,三大项目总共1000余亩的建筑面积对于这条10多公里长的大道而言只是一个点,区域的整体都市感依然欠缺。

事实上,武侯大道最大的问题是旧城改造力度不足,早在2004年区域内的开发商就提出了打造“武侯国际新区”概念,但开发力度一直很慢,即使是已开发的蓝光、中海、置信等楼盘项目也被大量尚待拆迁的城中村和作坊分割成一个个的小块,迟迟无法连接成片,给人的感觉就是散乱。反观开发较迟的建设路板块,在万科、龙湖等实力开发商进入后很快就形成了规模效应,基础建设和区域的整体都市感反而走到了前面。

“无力兼达天下,唯有独善其身。”受自身实力所限,勇于拓荒的本土开发商在无力对整体区域面貌做出根本性改善的背景下,只有苦练内功,在产品品质上做文章。无论

是置信丽都花园城还是中华名园,虽当时单价仅在五六千元区间,但在园林景观方面的投入却已超过1000元/平方米,这在成都市场是极为罕见的。要知道,当时外双楠同档次景观大盘,均价甚至已突破了万元大关。其后拜楼市整体回暖所赐,2009年区域楼盘价出现了近2000元/平方米的增幅,奈何自家项目的开发已进入尾声,无法消受这块迟到的地产红利,可以说拓荒的本土房企精心烹调出了一道鱼翅宴,却只卖出了个豆腐价。

斗转星移,时间的车轮滚到了2009年末,一个面积达17.15平方公里的武侯新城规划轰然落地。据规划,武侯大道所处的武侯新城将以建设“商务高地、宜居武侯”为指导,大力发展产业高端,开发高尚社区,



按“西部一流,全国领先”的标准,打造经济空间、居住空间、生态空间和和谐宜居的新城典范。一场轰轰烈烈的旧城改造运动正式拉开序幕。新城建设,房地产当然是开路先锋。各大地产巨头迅速嗅到了该新城带来的巨大发展机遇,开始纷纷抢滩武侯大道。



巨头抢滩,豪门五虎战武侯

如果要给2009年成都土地拍卖最为火热区域排名的话,武侯大道会当仁不让名列第一。在2009年,成都市主城区供应住宅、商业用地总规模为4425.9134亩,其中武侯大道片区供应710亩土地,是成都当年住宅用地出让最集中的区域。

尤其值得关注的是,在2009年的土地市场烽火中,武侯大道片区的争抢最为激烈,均为巨头与巨头之间的贴身肉搏。

在该年度,保利在该组团一连拿下四地块,共计260亩,地价总额达16亿元,这就是今天的保利花园;中粮拿下133亩土地,投入13亿元,这就是今天的祥云国际生活区;中海拿下184亩,投入8亿元,这就是今天的中海锦城;华宇在该区域也拿下了75亩土地,这就是今天的华宇楠苑。在2010年4月9日,上海绿地以600元/亩的单价获取该区域约120亩地块,总建面积达22万方,这就是今天的

华西都市报记者 胡猛