2011年12月22日 星期四
责编 杨弘农 编辑 李欣忆
版式 吴秀华 校对 廖焱炜

宅情

神话破裂与自我救赎

□ 张杨

2011年号称史上最严酷的调控政策突袭楼市，经历了一年调控的开发商没有等来松绑。相反，“限购令”、“限贷令”……一令更比一令急。

市场彻底从上升的疯狂中回归了冷静。曾经在市场外排队进入的资金也有一大半被吓走了。房地产市场不再是阿猫阿狗都可以圈一块地，开发一个小区，就能够飞快收钱的时代了。曾经最为赚钱的房地产神话终于破灭了。

有时候神话破灭不一定是坏事情。在神的时代结束后，人的时代才开始，一切才能让普通的人接受，让大众觉得亲切。

房地产市场也是这样。

过去那种排队买房如买白菜的场面不再出现了，真正需要买房，住房的普通人，终于可以大胆地，理直气壮地走进售楼部，仔仔细细地看清楚自己心仪房源的周围：有没有良好的环境，有没有配套的商场，有没有合适的小学幼儿园……同时不必再看置业顾问高傲的眼神，银行按揭也会亲自来服务，有一点不满意，营销总监都会专门出来协调。花几十万、上百万终于找到了“大爷”的感觉，终于踏踏实实地当了一回“上帝”。

对于开发商们来说，他们正在适应，正在适应如何把精力放在修房和卖房，而不是数钱上。当所有的开发商发现调控还将继续，而且不会停止的时候，对政策的幻想终于放下了。

没有了神，没有了救世主，剩下的只有自己救自己了。从2010年调控开始以后，开发商们逐渐看清了形势，开始了各种各样的自救。

一轮高过一轮的促销和优惠开始，各种各样的活动也拉开了帷幕。万科、恒大、绿地、中海等全国一盘棋的促销步伐迅速受到了市场的关注，没有了质疑，没有观望，连千亿百亿的公司都在行动了，其他人还等什么。一场房地产行业的自我救赎在2011年的下半年浩浩荡荡地拉开了序幕。

当然在这场“自救”中，开发商不是仅仅搞点优惠就结束了，来自各个方面对行业的反思也在市场中蔓延。从产品到营销，开发商都在思考一个问题，过去我们干了什么？未来我们将怎么干？

在成都楼市，我们看到了前所未有的户型创新，看到了园林景观的推陈出新，看到了营销上百变的花样，看到了各个公司服务体系的建立……

过去没有心思干，没有时间考虑的很多问题都摆到了台面上。因为你不做，其他公司就做了，客户就到其他的项目去了。

虽然有竞争的威胁，但从开发商的言语中，我们读出了新的含义，对于依然留在房地产行业的开发商来说，他们的发展还要继续，这些思考都是有益的。至少在房子好卖的时候，他们都忙着生产去了，没有时间。相反，此时此刻的暂时盘桓让他们有了思考未来方向的空间。

当行业的水分被一点一点排挤出去的时候，剩下的都是这个行业的忠实粉丝们，他们不会离去。磨练只会让他们更清醒地认识到市场的残酷，让他们有更多的力量和方法去生存和发展，最终实现自己的涅槃。

作为见证者，我们每一个在2011年的亲历者都将有幸看到一个市场经历阵痛后的蜕变，看到一个更美好的明天。

导读

投资者离场 刚需强势回归 T34-35
从暂时迷茫到反省和回应——2011年的成都住宅市场情绪 T34-35
市场变了 产品新了 那些从住宅本身开始的进阶 T34-35
是继续探底？还是拐点上扬？机构老总把脉2012房地产市场走势 T38-39

老总访谈

TOP50是地产界的一场盛宴

为成都定制一座全球坐标

陈小波

——乔治希顿房产公司总经理

“一带两翼、一城六区”天府新区伟大宏图应声落地，布局中的“一城”即以人南沿线为轴线发展的天府新城，两侧高楼林立，高档写字楼鳞次栉比。谁是能代表成都的全球坐标建筑？谁是2012年最值得投资的写字楼物业？成都希顿国际广场将给您完美的答案！

因为我们正在做的事情就是：携手顶级战略合作伙伴为成都量身定制的一座全球坐标，全力打造成都希顿国际广场，为了匹配全球商务领袖的品质与身份要求，我们和设计迪拜帆船酒店的梦幻设计团队英国阿特金斯合作，以中魂西技的独特理念，缔造了一座美轮美奂三位一体的水晶宫建筑；我们与历经百年的世界旅店业王者希尔顿酒店集团携手，将其全球3750家希尔顿酒店中，名列前五的直营店第一次引入成都；我们借助世界排名第一的室内设计管理公司威尔逊之手，第一次在成都实现了革命性的写字楼产品全精装；除此以外，13.8米的成都第一大堂高度、六星级标准装修的豪华双大堂，52部原装进口三菱电梯、世界领先的无冷凝水式变频中央空调、分户控制新风系统等高标准配置等一系列希顿独有的核心品质指标，只为营造出更具国际化、人性化的商务空间。

记得康拉德希尔顿先生在晚年的自传中说过：“我认为，完成大事业的先导是伟大的梦想。我所说的梦想和空想是截然不同的。空想是白日做梦，永远难以实现。也不是人们所说的神的启示。我所说的梦想是指人人可及，以热诚、精力、期望作为后盾，一种具有想象力的思考。”我把这段话分享给华西都市报的读者朋友们，共同加勉也共同期待，希顿国际广场给成都写字楼市场带来划时代的梦想改变。同时，我也有理由相信未来的某一天：追求梦想与极致的希顿国际广场和希尔顿酒店，将迎来更多具有国际级影响力的企业和人物，成为成都独一无二的城市名片。

华西都市报记者李晖

高端物业与城市发展密不可分

石虹

——成都棠湖屋业副总经理

一年一度的“榜样中国·华西房产TOP50排行榜”评选活动在华西都市报的倡导之下，再次举办。这无疑是地产界的一项盛会，激昂着每个地产人的心。棠湖屋业作为其中的一员，同样受着这种标杆精神的鼓舞。

棠湖屋业作为成都知名品牌开发商，立足本土，放眼全球，对高端华宅作出了长达19年的钻研，最终得出这样一个结论：越是高端的物业，越需要与城市发展的脉络和趋势，紧紧同步。2011年，天府新区亮相，未来成都将形成老城区与天府新区相呼应的双中心格局。

正是因为高度看好成都高端别墅和城市发展的强劲后市，棠湖屋业，才会选择在最被瞩目、最炙手可热的国际城南核心区，也是天府新区的中心区，拿下逾千亩的城市自然湿地，倾力打造美轮美奂的千亩纯北美大宅——棠湖·泊林城，意在为高端买家呈现理想的第一城市居所。棠湖·泊林城，所处的天府新城核心，其实就是成都的第二个中心。10分钟可达世纪城，15分钟可达双流国际机场。这便意味着除了现在就能享受到城南的繁华万象外，还能在日后享受到更为壮阔的城市未来。

因此，在城市极具价值的地块之上，在被自然所厚赐的湿地之上，棠湖·泊林城越是看似优势突出，棠湖屋业的担子就越是沉甸。从项目一开始，就决心坚持两大属性，缔造项目不菲价值：一、城市别墅，二、资源的极度占有。最大化占有城市资源的城市别墅固然很多，但拥有自然资源的很少。所以棠湖·泊林城，要做的就是其中的少数派，不但前享江安河，后享牧马山，还有360亩城市湿地运动公园在此悄然呈现。如此，让别墅不再是中国高端物业买家的华美梦想，而成为真正适合生活的第一居所。

华西都市报记者李晖

楼市的冬天 戛纳湾的春天

苏巍

——同森集团营销总监

房价跌跌不休，市场正值严冬，成都楼市的明天在哪里？把价格作为买房的唯一决定因素，购房者实属无奈。

同森集团在买房人担心购房有风险，投资需谨慎的市场环境之下，为了保障购房者根本利益，推出无条件退房保障计划——郑重承诺“零风险买房，无条件退房”，针对12月购买戛纳湾10号楼的前100位客户，交房后如果房价跌了，对产品品质不满意了，甚至心情不好了都可以一周内书面申请无条件退房。为落实和增加公信度，买房时会签订购房合同和承诺书，并有成都公证处的全程公证和出具的公证书。我们相信此举会给成都楼市带来春天般的希望，更让消费者可以放心抄底。

同森集团敢承诺、敢负责任的态度是源自对产品品质的信心。因为，对八年集大成的戛纳湾而言，品质是根本，无条件退房保障计划是锦上添花。

基于长期发展的企业战略和保障消费者利益的企业理念考虑，同森准备投入上亿元对戛纳湾沿河花园、绿化、商业进行升级打造，未来的居住品质和享受将更加不可比拟；在戛纳湾之后，又拿下约200亩地，将打造成拥有醇熟湾区的四期；在新津，又将打造一个占地约3500亩、开发用地达1100亩、投资过100亿，并特聘曾参与设计迪拜七星级帆船酒店的英国阿特金斯、新加坡SCDA等著名公司担纲景观和别墅设计的顶级别墅区——岷江国际新城。同森集团以保障客户根本权益为出发点，以为城市贡献精品的高度，以“立足现在，着眼未来”的远见卓识，势必跨入顶级开发商之列。

华西都市报记者李晖