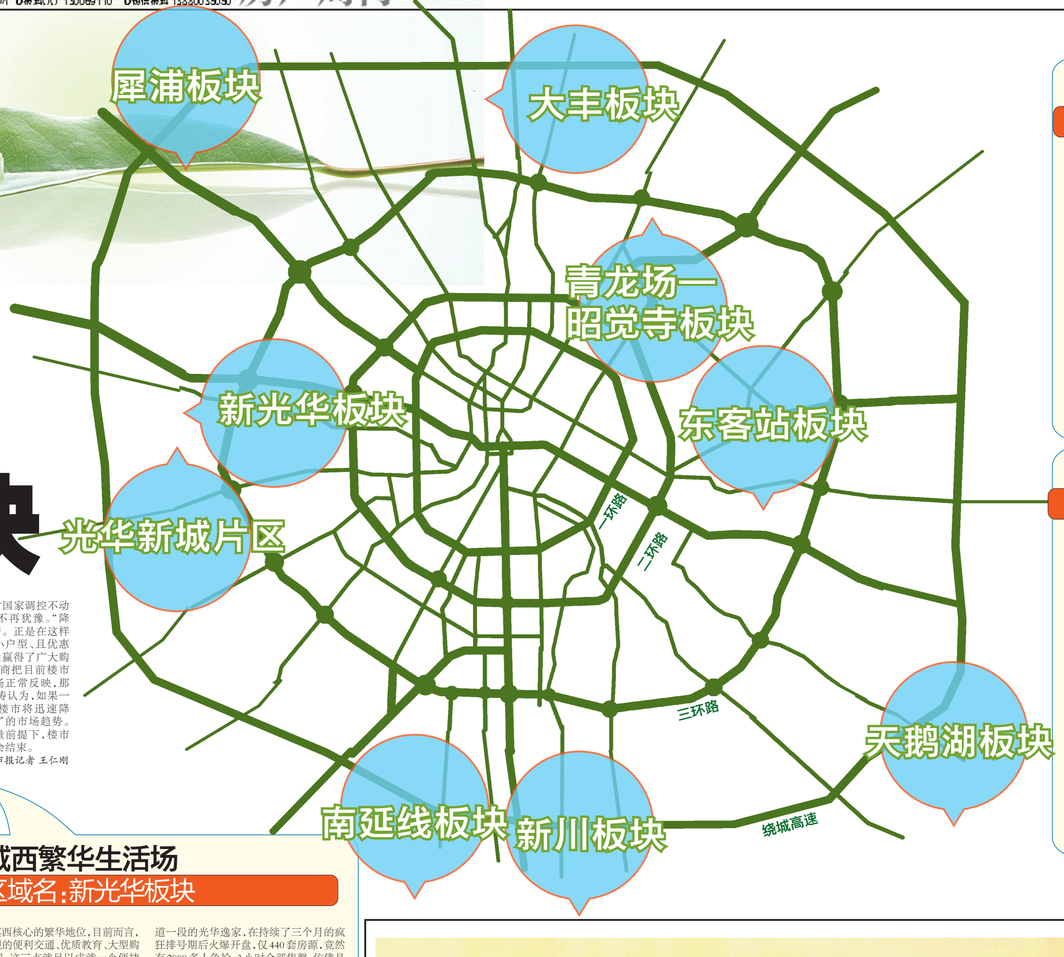
早春三月 刚需为王 区域热点

在以价换量的大背景下，成都楼市近期“春意盎然”。近日，本报记者兵分各路，深入成都各大板块实地采访发现，伴随着刚需群体的集体涌入，成都9大板块骤然升温，部分品牌项目甚至出现了难得一见的排队看房现象。为此，相关地产专家指出，由于结构性及价格性调整，催热了成都热点板块。但是，随着调控深入，成都楼市后期依然更加理性。

刚需拉动 催热成都9大板块



刚需入市 催生成都热点板块

这段时间，城北板块简直炙热可热。昨日，四川中原地产运营总监何涛在接受华西都市报记者采访时表示，目前，成都东南西北各大方位板块中，总体情况都不错。上周末，记者在铁建·青秀城看到，整个售楼部挤满黑压压的看房人群。提及最近的市场情况，一位置业顾问告诉记者，该项目近期推出的主力户型，满足了刚需置业者需求。而紧邻该项目的华润·揽林华庭、招商·雍华府、以及金科、华宇等项目售楼部内同样人满为患。那阵势，简直就像赶集。

记者观察到，由于北城改造的利好作用，让不少购房者对昭觉寺板块潜力非常看好。事实上，除昭觉寺片区楼市回暖明显外，处于城郊的大丰、新都等区域板块，近期也一路飘红。而与此同时，位于新东客站、新光华片区、新双楠板块等，甚至地处相对偏远的双流九江板块，最近也楼市喜人。

迎合市场 要看谁的价格更优惠

记者注意到，近期，为迎合刚需，成都不少开发商都相继推出了各自的特色活动，逐渐打破了市场曾经的“坚冰”。比如，万科推出了刚需置业换房行动，华润推出了“首届青年房展会”。国盛地产则喊出了57平方米变变套三“等急顾诱惑力的口号……一位不愿透露姓名的开发商告诉记者，房价松动已经是一个普遍的现象。

品牌开发商房价的空间在差不多10%左右；而非品牌开发商空间更多，有的优惠幅度甚至超过了20%。但是大多数的购房者还是选择了品牌开发商。“选择品牌开发商的刚需，总的来说还是实力派。”对于普通刚需置业者而言，他们更看好价格和户型。

市场预测 楼市回暖可能持续春交会

“价格，是每个开发商不再回避的话题。”四川中原地产运营总监何涛告诉记者，去年，成都部分项目虽然也试图通过优惠促销、特价房等活动拉动销量。但是，相比之下，这些所谓的降价方式显得很羞涩。在一定程度上，“降价成了开发商不得不回避的话题。”而今，面对国家调控不动摇的决心，开发商们不再犹豫。“降价”已成为公开的秘密。正是在这样的大背景下，一些中小户型、且优惠幅度较大的项目，无疑赢得了广大购房者青睐。如果开发商把目前楼市回暖现象，看成是市场正常反映，那将是十分危险的。何涛认为，如果一旦失去了价格杠杆，楼市将迅速降温，这是谁也阻止不了的市场趋势。何涛预测，在以价换量前提下，楼市回暖可能持续到春交会结束。

华西都市报记者 王仁刚

城市综合体核心

区域名：青龙场——昭觉寺板块

青龙场——昭觉寺板块地处城北2.5环，与红星路延线两大城市主力交通动线汇集，距离春熙路、盐市口等核心商圈仅10多分钟的车程距离，并且，紧邻成绵高速、昭觉寺公交总站等城北交通枢纽，出行便利，交通四通八达。

由于昭觉寺片区具有轨道交通，且位于二三环路之间的2.5环上，交通方便，加之昭觉寺和动物园的人文、生态资源，以成华区即将推出的“绿水青龙”项目为核心的城市设计中，将充分发掘昭觉寺的人文历史。根据规划，成华区将沿地铁及出城通道沿线规划建设多个城市综合体，打造昭觉寺现代商贸功能区，绿水青龙服务业综合体项目位于核心区位置。

随着大量开发商涌进城北之际，青龙场——昭觉寺片区的价值也在朝夕之间，迅速被发掘出来。时至今日，这一板块已经聚集了招商、华润、中国铁建、蓝光、金科、华宇等在成都楼市颇具话语权的品牌开发商。

占地119亩的华润·翠林华庭；占地184亩的招商·雍华府；占地103亩的铁建·青秀城……以及伴随着金科等项目一路崛起，青龙场—昭觉寺片区已经踏入了城市发展的快车道。该片区居住价值日益升级。

日前，作为重大民生工程的“北改”项目启动，根据成华区规划，昭觉寺片区绿水青龙服务业综合体城市设计已经完成，该片区将依托地铁出入口、昭觉寺、动物园和2.5环，打造成都北城目前最大的一个城市综合体。主要功能布局为“一核+四轴+九个功能区”。

“一核”是指以动物园和昭觉寺为依托，形成具有集购物、餐饮、休闲、娱乐、旅游甚至金融、文化功能于一体的区域文化服务核心区。同时，以核为中心生长出四条轴线带：文化轴、商业文化轴、水轴、地下商业轴，每个轴都形成自己特色的中心核，将整个区域串联起来形成整体。由于几条发展轴的串联和分割作用，又形成了九个功能块。“绿水青龙服务业综合体建成后，将形成一个多功能、高效率的‘城中之城’，基本具备现代城市的全部功能。”

对于刚需置业群体而言，青龙场—昭觉寺板块，随着品牌开发商的持续开发，大量品质楼盘的崛起，以及政府对区域城市功能的规划、引导和实施，使得该区域在居家生活便捷等方面，成为成都新兴居住板块中的一个优质板块之一。

华西都市报记者 彭永生

城西新城崛起

区域名：犀浦板块

老成灌路、成灌高铁、地铁二号线，随着“双轨一路”构建的立体交通网络先后运营，成都主城区三环路到犀浦的时间距离将缩短到几分钟以内，交通打破城市向西的瓶颈，随着城市西扩，犀浦大步融入成都主城区。

从某种意义上说，一场由主轴道路升级提速所催生的城西国际高端生活圈，正在如火如荼地形成。如果说当年地铁一号线、天府大道和红星路南延线成就了“国际城南”，那么一个有成灌快铁、地铁二号线、老成灌路全面助飞的城西新城正迅猛地在城西犀浦崛起。

由于道路和交通的快速推进，沿着老成灌路一线目前已是一片开发的热土，沿线在建楼盘工地鳞次栉比。目前这一区域辐射的范围内，已聚集了万家、中信、置信、华润、龙湖、中海、炎华置信、合景泰富等地产大鳄，以及万寮·傲城、置信逸都花园、西岸观邸、中铁·塔米亚、伊莎贝拉、华润·橡树湾、合景泰富·万景峰、中铁瑞城·西踏英华等楼盘。随着周围高端生活配套日渐完善，并逐步形成国际化、规模化的发展趋势，伴随老成灌路、双铁的贯通，沿线的物业也全面升温。

据悉，目前犀浦城区在老成灌路以北的区域将是未来的犀浦新城规划的区域，这一区域的土地整理目前已基本就绪，这一区域目前土地储备量也非常丰富，一些光脚进入该区域的开发企业已放开手脚大手笔在该区域打造精品商端大盘。比如前期已经启动项目建设的万家地产、宝投地产等一大批主流开发商，其楼盘开发体量动辄就在数十万平米以上，相信不久这一区域高品质的住宅和商业均将成为新犀浦的标杆项目。

同时，目前，成都市规划部门公示的《成都市近期建设规划（2011-2015）》，在公布的内容中，成都市拟在中心城区三环至外环区域，规划犀浦片区、黄田坝片区、金太片区、南心片区、洪十片区、龙潭片区、大天片区等7大新增居住用地所在片区。针对该规划，有楼市观察人士认为，7大片区的确定，为主城区有序地由三环向外环拓展规划好了路径，同时加上学校、医院以及交通等配套设施的完善，今后一定时期内，这7大片区无疑将成为三环至外环最具开发和居住活力的区域。

楼市观察人士认为，随着这些犀浦不断涌现出的房地产开发项目的逐渐成型。犀浦新城这一片将向东连接华侨城板块和国资板块，向西则将与未来的3000亩犀湖形成呼应，向南则连接老成灌路和紧接成灌快铁与地铁二号线。成为商业、环境、交通、配套及其完善的区域板块之一。

华西都市报记者 彭永生

城市综合体拉升区域品质

区域名：大丰板块

大丰位于城北3.5环，作为北部新城的“桥头堡”，距离市区只有5公里，紧邻金牛区。比起双流的华阳，给人们的心理距离较远，但实际距离市区却比华阳近很多。伴随着境内完成了大天路、西一路、商贸大道以及金丰高架大丰段等20余条道路的建设，“五纵五横”的路网便其轻入发展的快车道。北新干线正式通车后，凭借这条纵于一环路直通北部新城的快速通道，大丰片区到市区一环菜家巷的距离缩短到只有10多分钟的车程，“穿北商贸大道”全线贯穿大丰全境，全丰高架（成彭高架）可直达九里堤附近；而已经开通的地铁1号线，其站伴线终点站便设在大丰境内，规划中的地铁5号线还在咫尺。

的确，主打住宅产品的二十余家开发项目云集大丰片区，如汇融悉尼湾、北新润苑、润禾花园、红湖公园城、天晶花溪谷、汇融达令港、博雅新城、荣耀、嘉美华凯、民生新干线、鲜花大院等项目，均高调扎根于此。不少业内有关人士认为，一系列的组合拳启动了大丰发展的新“引擎”，也将大丰推向了一个高速发展的快车道，借力北城改造以及城市综合体等集中商业的全新上市，“潜伏”于一隅多年的大丰镇必将在未来的刚需产品乃至升级换代住宅领域大显身手。

“类似大丰片区，如此具有消费潜力的区域，目前所谓的商业，还仅仅只是由一些单一、零散的临街小商铺构成。大丰所亟待解决的，是能提供现代化集中式消费的品质型城市综合体。”有行业人士认为。

“庞大的住宅开发、产业调整升级，让大丰从根本意义上摆脱成为‘空心城市’的尴尬命运。但是，前两者的拉动，并不能保证大丰成为主流宜居、宜商片区，也不能充分发挥大丰这个桥头堡的战略作用。是否与此相匹配的品质商业、办公、金融等现代服务，成为拨动大丰爆发的导火索，”熟谙大丰区域的五岳合地产总经理助理郑听认为。

事实上，据记者了解，以福地广场为代表的城市综合体，正在以稀缺的物业形态，引来以家乐福、苏宁电器、电影院线等综合性一站式消费模式。“显然，‘北改’带来区域大环境和规划的创新，保证区域因积的消费力得以释放，大丰片区居民的消费方式和理念，从此也将有突飞猛进的改变。”

华西都市报记者 方志勇

城南最后价值洼地

区域名：新川板块

在未来几年时间里，新川创新科技园将形成七个相对独立又有机共融的混合功能组团，组团1、2、3分别定位于“天府大道创新门户”、“服务外包低碳产业科研园”、复合功能发展核心，组团4、5、6、7分别定位于生物医药与生态居住、高端制造研发、创意研发及成果转化，以及立意为“新川之心”的公共服务与交流创意平台。

不仅如此，新川创新科技园在交通连接上，将打造“地铁+有轨电车”的换乘体系。园区内会建成以电车为载体的循环环保交通体系，在优化常规交通的基础上，采用由电脑控制的新型电动车，乘客在停靠站点像搭电梯一样，输入目的地即可启程抵达。此外，包括集中智能供暖制冷系统、电力输送管道等都将集成体现智能化，以减少能源消耗。

据了解，整个新川创新科技园由新加坡新川投资控股私人有限公司和成都高新区下属高投集团成立合资公司建设。新川创新科技园起步区建成后，将提供超过4万个工作机会，为四川、成都吸引和聚集人才提供高端平台，并形成天府新区发展的重要增长极。

业界人士认为，随着新川创新科技园正式落子天府新区，新川创新科技园将为此区域带来产业、配套、人口等多方面的巨大优势，并深刻影响城南乃至成都的楼市格局。

“新川板块”作为城南价值洼地的最后一块珍藏之地，不仅独揽众多优势，又恰好处于天府新区的核心区，将极大地加速资源和资本向此区域的流动，一旦再有新的开发用地推出，无疑将引发各路开发商的激烈竞逐，新川板块的地价、房价将会进入迅速补涨阶段。

除了板块本身优势，区域内的品质楼盘也构成了“新川板块”高品质居住区不可或缺的组成部分。在中德·英伦联邦，其售楼部所展示的“豪宅”品质让不少人瞠目结舌，而项目开发商拒绝暴利，兑现其“关爱有家，让青年才俊也住上高品质华宅”的承诺，受到了购房者的一致推崇。不难察觉，“新川板块”在区域大范围内有品质居住环境，具体到楼盘本身也有品质保障，很难不形成一个品质居住板块。

四川中德世纪总经理汪斌对记者说道，天府新区是规划的重点区域，而“新川板块”又处在天府新区的核心区域，强势政策引导极易促使此区域形成价值高地，“双核心”的突出地位会加速资源向此区域流向，加上新川创新科技园本身的产业优势，一个集金融服务、高档住宅、大型商业配套于一体的区域将逐步形成。与新川创新科技园类似的苏州工业园，既是一个集高端产业为主的高科技工业园，也是一个现代化、园林化、国际化的新城区，现已发展成为苏州商档的住宅区，区域内电梯公寓、别墅、商业项目林立，无论是居住品质还是房价都远高于苏州老城区。

华西都市报记者 吴永群

百亿商圈簇拥新城崛起

区域名：光华新城板块

成都东南西北四大新城战略，新中心发展方式四面开花。尤其光华新城发展战略，全面定义了这片34平方公里的西成都版图，以现代服务业为引擎，以周边联动产业为动力，逐渐形成现代服务业集群平台，一个崭新的生态型现代新城、现代服务业增长新极、世界现代田园城市示范区，正逐渐诞生，而光华新城也必将成为成都唯一一个可对话城南大源组团的西核心版图。

自2007年以来，光华新城已吸引了如万科、蓝光、温嘉、中铁等几十余家一线品牌房企的入驻，以及科技产业园、总部经济、服务外包等知识型产业的落户，拟在五年内，斥资千亿打造一片新的宜商宜居中心区，一改现在一环上班三环居住的候鸟式生活方式。

对于刚需购房者而言，除了居住环境外，商业配套、交通路网的完善也是十分重要的购房参考，很难想象，离开了畅达的交通和成熟的商圈，年轻人的繁华生活将如何上演，而正是因为商业配套的逐渐成熟以及地铁4号线等发达的黄金路网体系、优质的教育配套，几大生态公园的崭现，以及万科金色领城、中铁西域等高端项目的入住，造就了光华新城片区在成都楼市的强势崛起。

从商圈上分析，光华新城片区处于城西规划核心地段，周边有百万平米商业综合体中铁西域，仁和春天、优品道广场、大地新光华广场、家乐福等大型休闲购物中心，更有高端写字楼，同时还有非邊博览园；而从交通条件分析，光华新城片区位于光华大道咽喉位置，商业黄金口岸，邻地铁4号线中坝站，地铁与光华大道、青羊大道、二环路、三环路打造2纵4横立体黄金路网；同时，百万产业人群奠定了区域发展的坚实基础，成飞工业园、成都飞机设计研究所、青羊工业总部基地、招商银行等200多家大型国有企业带来百万产业人群，同时树德名校带来大量教育产业人群，这都为光华新城片区的强势崛起打下了伏笔。而从教育资源来看，光华新城片区周边有苏坡小学、成都实验小学西区学校、泡桐树小学、成都市第37中学、树德中学（光华校区）、成飞中学、成都市七中实验学校、青羊实验中学、金苹果幼儿园等。在该区域买房，子女上学有很多选择，更有树德中学等这些名校，子女们将享受到成都最优质的教育资源。

百亿商圈逐渐形成，地铁4号线近在咫尺，树德中学等名校资源布局周边，非邊博览园、生态公园点缀其间，同时，片区已经吸引了万科金色领城、中铁西城、蓝光SOFA社区等项目入驻，万科金色领城是万科在成都打造的第五代一体化精装产品，位于成都青羊光华大道树德中学旁，交通便利，保值升值潜力较大；项目附近共同拥有仁和春天光华店、西单商场、人人乐超市、家乐福、百安居、乐宾百货、麦德龙、创美家居等购物中心；而建设中的中铁商业综合体也为其加分不少。同时值得关注的是，蓝光SOFA社区位于光华大道与成飞大道交汇处，紧临金沙大阳城，成都市妇女儿童医学中心、树德中学、青羊工业总部基地及规划中的青羊区政府行政办公中心，不论是项目区位、配套、性价比或是楼盘品质都值得称买。

华西都市报记者 肖建

繁华的青年人聚集区

区域名：东客站板块

2011年5月8日，当由成都开往长沙的K578列车从东客站正式启程，标志着成都东客站正式开通运营。高铁来了，城东火了，一时间，从这里衍生出的高铁经济、城东地产变化、城市升级等相关讨论，成为这座城市最瞩目的焦点。

然而，早在2010年3月，当东客站人居大盘——绿地新里，柏仕公馆第一次打出“高铁”旗帜时，业界非常疑惑，因为在成都的开发历史上，火车站向来是一个禁区，当南三环的住宅已冲破万元大关时，北二环的同类物业却还在7字头苦苦徘徊。于是，当其他开发商对高铁带来的轨道冲击尚举棋不定时，绿地选为东客站“第一个吃螃蟹的人”。对于这个勇敢的上海人，市场同样给予了丰厚的回报：2010年7月18日，柏仕公馆正式对外发售，当日成交住宅160余套，认购率超过80%，几乎达到“日光盘”的标准，而成交客户中，超过7成为首次置业的青年人。如今的东客站片区，仅城市综合体就有10多个，包括九龙仓、合景泰富、新鸿基、信和地产等外资房企所开发的住宅物业如雨后春笋般拔地而起。

众所周知，在一些新开发小区，最让人头疼的问题就是商业、生活配套的缺位。由于入住率低，商家迟迟不愿入驻，导致业主的日常生活大受影响，“连打瓶酱油都要走半个小时”。于是在一些饱受“缺衣少食”之苦的小区，连家门口新添了一家便利店都可以成为邻居们的热门话题。同样是新兴区域，东客站打动青年购房者的恰恰是旺盛的商气。

高铁交通所带来的滚滚人流，以及超强的吸金能力将使得东客站的商气聚集。在国内外大城市，几乎所有区域化购物中心都依托轨道交通而建，这些购物中心又会产生辐射力，造就了像香港时代广场、纽约曼哈顿、东京银座这样的“购物天堂”。东客站板块，让人印象最深刻的就是“繁华”二字。这是一个极富都市感的城市核心地带，以成都东客站为圆心，周围12平方公里都纳入了商业的划版图，重点发展高端商务、高端商业、高端商住和以文化创意产业为主的现代服务业。其中仅城际高铁的商业体量就相当于5个春熙路。

华西都市报记者 胡猛

城西繁华生活场

区域名：新光华板块

除开其西核心的繁华地位，目前而言，就其已呈现的便利交通、优质教育、大型购物中心环伺，这三点就足以成就一个便捷繁华的新生活目的地。地铁4号线，目前已开始动工。项目对面即是万家湾公交站，直达成都东西南面。在配套方面，区域还包括中铁西域大型购物娱乐中心，从吃喝到玩乐，从酒店到商场一应俱全。此外，树德中学、三十七中、成都实验小学（西区）、成都市七中实验学校、苏坡小学、泡桐树小学环伺周边，完全解决了业主的后顾之忧，或许光华逸家将见证这一代青年人从成家立业到子女成才的全过程。

目前，区域楼盘纷纷在“小阳春”中大放异彩。上周末3月17日，西三环光华大道一段的光华逸家，在持续了三个月的疯狂排号期后火爆开盘，仅440套房源，竟然有2000多人争抢，3小时全部售罄，仿佛是压抑了一年多的刚需，全部爆发了光华逸家。据悉，光华逸家首批次53~96㎡的小户型设计，为青年人赢回了新光华繁华中心的居住权。同时，其高赠送空间，实现了小面积常态居住功能，为青年人贴心考虑，尤其是其57㎡实得72㎡的套三户型，可谓市场中的精品。无独有偶，蓝光SOFA社区以成交套数237套的骄人业绩，同期2012年1~2月成都中心城区住宅成交套数TOP10的第2名，用低价比跑赢了大市。

华西都市报记者 吴永群

生态很巴适，楼价很温柔

区域名：天鹅湖板块

天鹅湖片区地处龙泉驿区大面镇，因拥有占地1000余亩的浅水湖——天鹅湖而得名。天鹅湖片区是城东的新兴区域，围积了大量的未开发土地，区域得天独厚的自然环境是目前成都大多数区域无法比拟的。碧波荡漾的1000亩天鹅湖、规划的16000亩国家森林公园、300亩湿地公园，还有总面积达10000亩左右的幸福梅林、东篱菊园、荷塘月色、花乡农居、江家菜地等“城东五朵金花”……天鹅湖片区的生态魅力独占鳌头。

2009年，600亩的龙城一号率先进驻天鹅湖区域；2010年，1800亩的世贸花香首府落子新川师；2011年，200余亩的百悦天鹅湖也在此亮相。短短三年时间，天鹅湖板块已聚集众多的知名房企，包括世贸、中铁建、首创等国内大牌开发企业，也有中水电、合能等实力房企。区域内在售楼盘数量众多，包括了世贸·花香首府、中铁建·国际城、首创·万卷山、龙城一号、城玥庭院等，加上后来亮相的百悦天鹅湖、中水电云立方等楼盘，片区开发被推向高潮。

作为一个新兴区域，天鹅湖片区在生活配套方面还存在一些硬伤，但在众房企的合力下，这些短板正在得到弥补，片区规划有20万平方米的商业配套，包括世茂百货、大型卖场以及名尔顿酒店等。同时，纯居住活更是天鹅湖板块的一大特色，公园大、公园多，田园居住生活氛围非常浓厚。依靠与川师成龙校区，片区内包括了树德中学、成都七中等重点名校，教育、文化资源相当丰富。

对于住宅刚性需求群体来说，天鹅湖板块最大的吸引力还在于区域内相对温柔的楼价，以首创万卷山为例，优惠后的实际成交价格不足5000元/平方米，这在目前成都主城区范围内是非常罕见的。除温柔的房价，灵活的户型设计同样是天鹅湖撬动刚需的一大法宝，如中水电·云立方就定位为青年社区，主力户型为中小户型，具有低总价高实用性等优势，购房压力较小，属于青年置业首选。而今年地铁5号线正式通车，更让天鹅湖片区成功融入成都主城区范畴。

华西都市报记者 肖建

远瞻天府新区发展红利

区域名：南延线板块

在2011成都西博会上，天府新区总体规划首次公开，给成都房地产市场带来了极大震动。根据规划，天府新区包括成都市高新区南区、龙泉驿区、双流县、新津县、简阳市的简阳市、眉山市的彭山县、仁寿县，总面积达1578平方公里，其中城镇建设用地为650平方公里，这给房地产开发企业提供了一个巨大的开发机会，而作为天府新区核心的南延线板块，则成为了开发商和购房者的首选价值高地。

根据天府新区规划，南延线板块作为天府新区和老城区的链接枢纽，定位为集中发展中央商务、总部办公、文化行政等高端服务功能，将以总部经济、软件园、高新技术、金融服务业等产业作为主要产业构成。天府新区规划的出台使南延线板块迎来了崭新的战略发展机遇，刚需群体也应抓住此次机遇，以享受天府新区发展带来的成果。据调查显示，目前南延线板块辐射的刚需楼盘主要是万科·海悦汇城、佳兆业·君汇上品、新鸿基·悦城、恒大名都、天倉·凯旋南城等项目。其中，万科·海悦汇城和佳兆业·君汇上品以其优良的品质和较大的购房优惠受到刚需群体的持续热捧。

华西都市报记者 肖建