

考察山城名盘 借鉴成功经验

——洛阳开发商重庆看房之行侧记

□本刊记者 朱旭

年终岁尾,各大房企都到了总结本年业绩、制订来年计划的关键时刻,12月16日、17日,洛阳日报报业集团地产业务部组织12家洛阳品牌房地产开发商来到重庆,参观山城名盘,借鉴地产开发成功经验。

一场大牌云集的头脑风暴

本次重庆看房之行吸引了不少洛阳实力房企的加入,有像建业、中亚、天基、东方、九鼎、名门、顺驰这样以主推中高档住宅的开发商,也有如宝龙、升龙这样将城市综合体作为主力发展方向的开发商,同时,像方诚这样以高端住宅为商业产品路线的开发商也参与其中。一路上,一些企业老总拿出自己来年的营销思路和大家分享,对开发和营销过程中的难点集思广益,气氛十分热烈,几乎把头脑风暴会议开到了飞机和旅游大巴上。

名盘荟萃引爆竞争焦点

本次参观的山城名盘主要包括:万科锦程、万科中心、龙湖时代天街、东原D7区和首创鸿恩国际社区。与中原地区楼盘户型面积跨度较大不同,重庆的楼盘大多

建在山上,以中小户型为主,在销售过程中直接以套内面积计算,均价为每平方米1万元左右,按照建筑面积换算为每平方米7000~8000元,相较于其他一线城市动辄每平方米三四万元的房价,价格优势很明显。

国内房企龙头万科目前在重庆主推的项目是万科锦程,每平方米7500元的均价和通达的交通区位条件吸引了很多购房者来到售楼中心咨询;同时推出的还有万科的商业项目万科中心,主推写字楼项目,空间利用率很高,均价每平方米10000元。位于万科中心斜对面的龙湖时代天街与万科中心呈角逐之势,而龙湖的写字楼均价却卖到每平方米15000元,仅一街之隔差价却如此之大令人咂舌。售楼人员宣称,商业有时也具有虹吸效应,一个商圈如果足够强大,紧邻的商业项目就很有可能遭到冷遇,基本上是越相越遭殃。这种讲解思路虽是售楼人员的营销技巧,但一些洛阳开发商也表示,这种商业项目两强相争必有一伤的情况在洛阳也曾出现过,错位化经营、走差异化道路才是现今商业地产开发的王道。

两江美景引发两河发展新思考

重庆有两条河流贯穿城市,分别是长江



洛阳代表团在万科中心考察。 韩黎芳 摄

及其支流嘉陵江。横跨江面的有宏伟壮观的长江大桥,江水两岸高楼林立,尤其到了夜间,LED大屏闪烁,游轮往来,一派国际大都市的繁华景象。醉人美景也给了洛阳的开发商们很多启发,这让他们对洛河、伊河周边的开发前景寄予厚望。洛阳两河周围的人气还不是很旺,需要一段时间的市场培育,但是打造沿河新商圈的思路是可以借鉴的。商圈的发展牵动城市布局,无论是住宅还是商业,如何结合本地特色突破创新将是未来一段时间内值得开发商们思考的问题。



重庆楼盘样板间实景。 韩黎芳 摄

他山之石可以攻玉

——考察重庆楼市后的思考



重庆万科锦程楼盘实景。

年关将至,在国内楼市逐渐趋于低迷的市场形势下,洛阳日报报业集团地产业务部组织我市10余家主力开发商,对国内房价调控比较成功的山城重庆楼市进行了参观、学习,有些成功的经验值得洛阳同行借鉴。

城市商业综合体选择有实力的开发商

洛阳目前正进入城中村大拆迁、大开发阶段,城市商业综合体项目纷纷上马,选择有实力的开发商建设是决定项目成败的关键。重庆地产第一品牌龙湖置业开发的130万平方米号称亚洲最大的商业综合体时代天街项目正说明了这点:大手笔的投入、超前的规划、开发商的实力,是这个巨型商业航母获得巨大成功的保证。

洛阳万达广场11万平方米的商业体量,以令人难以置信的速度建成开放,一跃成为洛阳时尚的最前沿。

今后洛阳还需要引进商业地产开发专业度更高的企业来开发城市商业综合体项目,比如新加坡凯德、龙湖天街、中粮大悦城等,使洛阳的商业地产向大都市快步迈进!

产品规划的丰富性

与龙湖时代天街仅500米之遥的万科锦

程项目由洋房、小高层、高层、SOHO公寓、写字楼、商业街组成,产品规划丰富,沿袭了万科对于都市繁华区高层项目一贯奉行的“高低搭配”。在高层林立的“丛林中”穿插低密度洋房,既解决了高层楼间距的浪费,增加地块土地利用率,同时又可在项目前期推出利于销售和拉升房价的洋房产品,降低前期预售阶段成本投入,快速回款,为后期高层产品的推出提供价格支持。

这样的规划能使城市的建筑天际线高低错落、张弛有度,比如洛阳的伊滨新区开发,低密度产品比高层易于销售。不是只有高层才能代表新城市形象,尊重市场、走市场化城市开发道路,才能创造新都市的繁荣!

规划设计公司的水准决定项目档次

龙湖时代天街不惜耗资亿元,邀请4家国际建筑设计巨匠:澳大利亚伍兹贝格、美国捷得、日本风设计和日清建筑联袂打造,使其成为重庆最大、最成功的新都市商业中心!

洛阳升龙广场、泉舜财富中心商业综合体部分均由国内外知名规划公司担纲设计,才可能引进希尔顿、豪生这样的国际顶

级五星级酒店进驻。有些开发企业初期也力图打造“一流产品”,但找那些不知名的、设计费低廉的规划公司,“胎”没做好,是不会“生出”漂亮的作品的!“一分价钱一分货”,从古至今,恒古不变!

重庆另一个百万平方米项目东原D7区,规划选用了日本东原公司操刀,突出的特点是建筑立面线条硬朗,时尚简约,配以米色真石漆饰面,明亮富有朝气。样板房装修风格也同样走日式、北欧家居风格的简约路线,仿佛置身北欧著名家居连锁宜家的购物展示样板间,一种低调的奢华,日常生活起居本应如此!

重庆是按照套内面积售房的,如折合成建筑面积,类似万科锦程这样处于中心区位的二类地段写字楼、SOHO公寓,售价不过每平方米8500元左右,类似洛阳老城、道北这样的三类地段,售价在每平方米6500元上下,的确不算高,并且品质大大超过洛阳的高档项目,非常值得洛阳地产同行思考!

(清雅小居 文/图)



重庆时代天街楼盘实景。

楼市动态

泉舜财富中心 年终答谢千名业主

12月17日,泉舜财富中心邀请千名客户在铂都利豪酒店举行中西部国际旅游购物中心说明会暨泉舜财富中心2011新老客户答谢会。泉舜有关负责人就购物中心的工程进度和招商进度向新老业主作了汇报,对支持泉舜的新老客户进行回馈,液晶电视、迪奥、古奇、雅诗兰黛等奖品名花有主。据悉,中西部国际旅游购物中心预计明年十一左右建成,将辐射中西部3600万消费人口,业态包括知名百货、大型超市、品牌旗舰店、国际时尚消费品等,60%以上品牌均为首次进驻洛阳。(宝峰)

香港城5期 “幸福里”幸福开盘

12月18日,香港城5期“幸福里”开盘,当日到访百余组客户,成交将近一半。主办方每隔15分钟进行一轮抽奖,接连送出空调、电暖器、微波炉等大奖,将气氛推向高潮。香港城是10年成熟社区,也是超大体量的生态社区,1期到3期已交付入住,4期即将交房,此次开售的5期“幸福里”为高层,位于社区中央地块。社区配备了800平方米超大泳池、幼儿园、小学及3000平方米的广场。(孙静芳)

洛阳绿都置业有限公司 举办四周年庆典

12月17日,洛阳绿都置业有限公司四周年庆典在瀚金宫大酒店隆重举行。绿都员工欢聚一堂,并邀请业主、同行共同参与。一系列异彩纷呈的节目使现场气氛热烈活跃,中间还穿插了老业主积分兑换颁奖环节,现场高潮迭起。最后,全体员工上台,进行庄重宣誓:洛阳绿都置业有限公司将以更加积极向上的精神投入到来年的工作中。(刘琨)