

成都火爆楼市与宜居城市

蒋庆 报道

成都的房地产开发水平在全国也名列前茅。全国性的房地产企业如万科、中海早已在成都开发多个项目，香港四大开发商中的和记黄埔、新鸿基、新世界早已来到成都，成都本土企业置信、蓝光也正在成长壮大。不管是户型设计、建筑科技、物管服务……成都楼市的创新之举天天在上演。

十年成都 尊显城东

过去的 10 年，城东楼市上演了一场疯狂的逆转，这股热潮也让成都传统价值洼地城东城北区域空前繁荣。攀成钢、建材路等土地拍卖现场可谓是“众星”云集。包括万科、保利、华润、龙湖等人们耳熟能详的地产大鳄纷纷在这攻城略地。”东调”启动以来，万年场片区、府青路立交桥片区、建设路片区、双林路片区、府青路片区等五大片区，包括川棉厂、五冶—攀成钢、刀具厂、猛追湾、龙舟路 1 号南光宿舍在内的 2.34 万户群众，9 万余人陆续迁入拆迁阶段。未来 3—5 年，一个余人陆完善、功能齐全、环境优美、宜居宜商的新城东将呈现在世人面前。

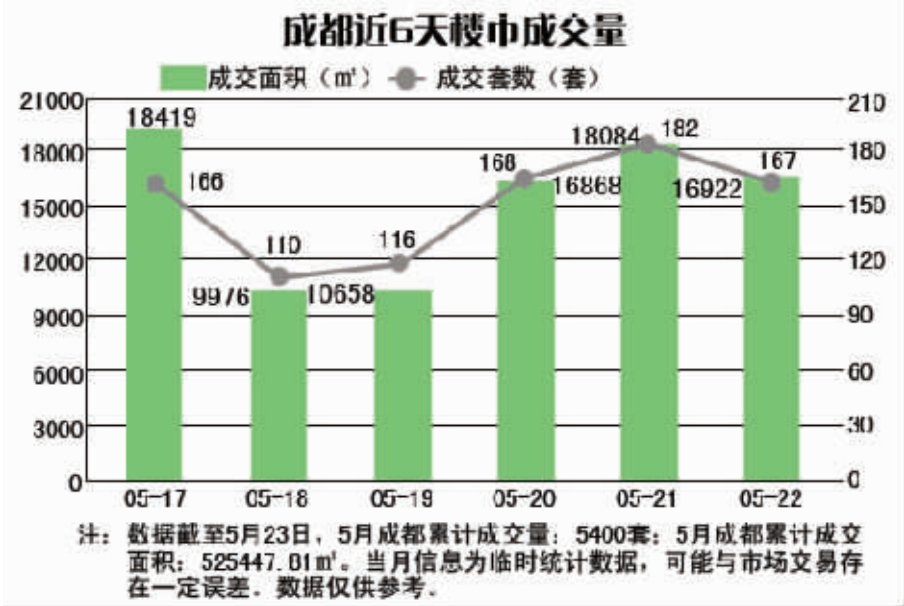
另外，商业项目迅猛发展也对推进城东起到巨大的推动力。万达广场商圈成形以久，每天可容纳超过 10 万人次购物消费，伊藤洋华堂、国美电器、万千百货、万达影城等十余家著名商业品牌主力店云集于此，目前建设路商圈已经聚集了 SM 购物广场、成都华联百货、伊藤洋华堂、龙湖·三千集等大型商业项目，由此也令建设路商圈打出“第二商圈”旗号招揽人气。

随着商业配套由点带动整体片区式的集中呈现，文化创意产业呈现使城东产业规划逐渐明晰，以及东客站、地铁二号线等交通路网的升级，高端住宅等人气的聚集，成都东区的区域价值和竞争优势将在未来还将迎来新聚变。

宜商宜居 城南领跑

近年来，城南是成都这座城市最为热点的区域，大源、新川、站南、华府、会展等热点板块也都出自城南。除了品牌大盘众多，城南的国际化气质更体现在其时尚、现代的个性上。据统计，目前城南规划和在建的五星级酒店将达到十余家。

日前，西班牙 ANTENA3 电视台的记者卡萨多专程来成都了解、采访环球中心这个迄今为止全球最大的单体建筑



后惊叹，“整个成都，特别是以城南为代表的新城面貌焕然一新，国际化气息也越来越浓。”

除了大源组团的爆发式发展，以锦城湖为核心的站南板块，以新会展为中心的会展板块，以高端别墅为核心的麓山板块和牧马山板块，以及近期众多开发商涌入的华府板块。过去十年，甚至未来一段时间，这座城市最热的板块多出现在城南。

成都城市格局正在不断拓展，已然完成“宜居”硬件打造区域不断涌现。

传统文化 成熟城西

城西，始终在成都宜居榜上不可或缺，更成为宜居成都的“发迹地”，“如果没有城西，成都谈何宜居？”这一流传民间的说法，证明着城西第一宜居区域的角色。

传统的“西贵”文化，给予城西无比至上的荣誉。厚重的历史文脉、优美的自然环境、高雅的人文气质决定了城西与日俱增的身价，目前区域与宜居、价格适宜、交通便利、区域成熟等关键词，牢固地支撑起了“西贵”的称号。

成都人，包括大量的外地人，选择到各大休闲地休闲避暑，甚至定居安家，目前安逸镇等传统养生居住区，开堰、郫县安德镇等传统养生居住区。开辟了一个避暑养生根据地，日渐成为都市人的置业理想。可以说，城西多元化的宜居格局，已经超越了普通住宅区所能提供的

居住标准。

近两年，随着置信、万科、中环、中海、华润、龙湖、中信、炎华等著名房产公司的进驻，城西房地产开发格局也必将告别光华一枝独秀的面貌，迎来多点开花。从整个成都来看，城西一直处于宜居度排行榜前列，有句古语叫“孟母三迁，择邻而居”，这也解释了校区房持续升温的根本原因。

地铁二号线开通，城西置业再次成为大势所趋，“成都向西”的口号再度红透半边天。地铁 2 号线通车，双铁时代真正来临，也真正实现了西区的居住功能。

华丽转身 国际城北

2012 新春伊始，“北改”成为成都最热点的城市事件。5 年之内，195 平方公里广袤的城北土地上，以金牛大道、沙西线、川陕路、新成华大道等 4 条道路为“轴”，新北城或将成为北改的人居新蓝图。

有区域经济研究学者和地产专业人士表示，就地产板块而言，“北改”这样重大的城市级战略工程，势必推动区域居住品质的直线上升，带动区域房地产价值的裂变，并将让新城北彻底更新成为“宜业宜商宜居”的现代化城区。

城北，自古是成都走出盆地，四通八达的起点。除了具有浓厚的人文资源积淀之外，城北也是成都城市化进程中，肆意栖居桥头的阵地；“山”——凤凰山、磨盘山、五龙山；“水”——沙河、东风渠、北湖、翠微湖；“园”——熊猫生态园、熊猫小镇、动物园、植物园、毗河生态带、青白

江湿地公园、198 城市森林绿带……这些大多离市区不超过 10 公里的自然资源，成为地产商开发的香饽饽。城北，留给城市发展以及楼市的空隙足够广阔。

“成都北改吹响号角，城北的精彩才刚刚开始！一个规划面积约 195 平方公里的新城北，必将在‘北改’这一伟大的城市建设工程中，迎来一段井喷式崛起的黄金机遇期，成为城市发展史上的一个开放的前沿阵地。”朗润地产机构总经理白林认为，随着成都‘北改’数以百计的建设工程的陆续上马，城市生态环境和完整生活配套将大幅度提升城北的城市品质、功能和价值，成都城北的宜居优势，将彰显得更加酣畅淋漓。

2013 年房价走势如何？

房价不会跳水，只是在做俯卧撑，随着一线城市北京、上海、广州、深圳等房地产市场的火爆，二线城市成都、青岛、武汉、重庆也纷纷开始追赶，形成了一股随波逐流的房价推涨景象。当全国房价都在暴涨的时候，成都房价能独善其身？

据相关部门不完全统计 2012 年成都增加人口超 100 万，现有常住人口 1635 万，这么多人口基数，一定会增加住房需求。成都 3 年来的均价还停留在 7500——8000 之间，仅排全国第 37 位。同样，昆明已超越成都均价达 8000。成都呢？成都还未突破“8”字大关。

今年 6 月财富论坛要在成都召开，之前曾经召开过的北京，上海在 10 年内房价翻了 5 番，成都的房价上涨也是可以预料的。

针对成都房价上涨问题，很多经济学专家也纷纷发表了自己的意见，其中民生证券首席经济学家邱晓华：房价难以下跌。甚至针对这次成都房价上涨的问题，有更多的网友直呼：“成都房价居然拖后腿，再不涨价简直天理难容。”还有网友说：“作为天府之国的成都，成都不这个房价是真有点上不了台面。”

成都云盛房产投资有限公司常务副总经理陈鸿滨在谈到成都房价上涨时他也发表了自己看法：“我认为成都接下来会大涨，哪里都会大涨。任志强说要涨，现在被他说中了，现在就是这样的情况，供应量不足。调控调的时候就是严控土地作为主要调控手段，我一直没有看懂。你要想降低价格就要增加供应量，你控制供应量怎么可能降低价格呢，这是不可能的。”

来源：成都商报

5 月成都楼市看涨的背后

古欣灵 报道

进入 5 月来，成都楼市突现一片涨势，给沉寂许久的市场带来一片生机的同时，也给少持币待购者带来困惑。是该果断出手？还是该继续观望？下面我们就来看看成都市看涨背后的原因。

“国五条”调控政策横空出世

2013 年 2 月 20 日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。

然而“国五条”的执行力度情况在各地反应不一，其中最严格的要数北京和上海，而地处西部的成都、重庆等地相对温和了许多。这是何故呢？因为对比全国省会城市来看成都房价是比较低的，也不存在泡沫问题。成都为什么出这个政策，就是因为成都自身不在严控的城市范畴之内，不属于涨幅过快的城市。但同时也等同放出了一个信号，那就是成都楼市的价格和其它发达城市相比，还有上升的空间，市场随着需求的增长大，必然会呈现上涨的趋势。

成都房价偏低

成都房价偏低？根据 2013 年 1 月统计出来的全国房价水平图和全国 100 城市房价榜近 3 年的对比，成都均价都在 12776 元/平。而成都 3 年来的均价还停留在 7500—8000 元之间，仅排全国第 37 位。同样是二线城市，昆明、鄂尔多斯都已超越成都均价达 8000 元，成都还未突破“8”字大关。

土地交易相对萎缩

4 月是处于“国五条”实施首月，政府在土地供应端以及房企需求端均略显谨慎，当“国五条”细则在各地相继出台后，国内各大城市房地产市场逐渐恢复了以往的平静，然而就在国内大部分城市土地市场大幅升温的背景下，成都土地市场却一直持续冷清。土地交易环比一直呈下降趋势。大部分品牌房企仅对优质土地感兴趣。

连续性的土地交易下降，必然导致新盘推出的延迟，使得竞争减少，而品牌房企对优质土地的争夺，必然会刺激土地价格的上升，目前出现的土地价格频频高拍，将间接提高开发成本，成为导致房价上升的推动力。

需求推动

依照目前成都的发展趋势，几乎积聚了整个西南地区最好的教育、医疗、公共交通、就业投资等资源，也同样积聚了西南地区的财富资源。而城市尤其是就业积聚的商业黄金地段，土地供给有限，一方面是稀缺的土地资源，另一方面是伴随新增就业而不断增长积累的住房需求，随着未来成都经济持续高速增长，城市地铁的全线贯通，这一矛盾将会加剧，而未来成都房价尤其是主城区及地铁沿线地段以及新开发工业园周边房价仍然具备较大的上涨空间，这些远非宏观调控政策所能打压的。同时，截至 2009 年，成都旧城改造的面积高达 450 多万平方米，2013 年的“北改工程”，“二环路高架桥工程”以及“成都国际商贸城”等项目，将改造面积疯狂的推向了 2610 万平方米，大量的拆迁需求，也是推动成都楼市向前发展的主要动力之一。

再者，预计 2013 年大成都范围内，将有 15 万对新人结婚，以城乡人口的比例来计算，仅仅成都市区，就有接近 7 万对新婚夫妇。按照中国人传统的习惯来说，有 50%的新婚夫妇有购房需求来看，那么婚房需求就有 270 万平方米左右。

成都房产发展进程

成都房地产在近 20 年中，经历了几个大的跳跃。从地域分布来看，可以划分成三个大的阶段

一环时代：2000 年以前，成都的商品房基本集中在一环路以内，占地面积都很小，50 亩可以算的上当年大型楼盘。同时价格也在 2000 元/平米左右。其中以棕南棕北和玉林片区为热点。

二环时代：自此，成都楼市渐渐显现出繁荣的姿态。楼盘也从一环路向外辐射，其中，以城南片区、和双楠片区发展最为迅速。购房者普遍认为，二环路和一路路距离非常接近，交通方便，随着周边的配套设施逐渐完善，升值空间很大。但由于土地的稀缺，和城北火车站和荷花池的存在，二环路上的房地产开发，也渐渐谢幕。

三环时代：三环时代是成都楼市出现井喷的一个时期。2002 年三环路建成通车，至今为止，三环已经和一环二环一样成为了城区道路，大规模的楼盘屯集在三环路周边。对于购房者来说，三环路周边的楼盘环境好，配套完善，且价格相对较低，是非常具有吸引力。三环以内逐渐形成了一个人口相对密集的主流生活区。

一只鸟寻找一个笼子 ——被“涨”声围绕的购房者

蒋庆/文

2013 年 5 月中旬，华远地产董事长任志强预言：成都房价还会上涨。

在任大炮的涨声响起后，成都不会又掀起了一场“购房”热波？原来那些被“国十一条”“新国八条”“国五条”震慑的投资者会不会又开始骚动了？记者今天就带你一同去感受十年来大家面对高房价的沮弃，去观察成都市场房价的行情，去领略成都天府之国留下的“泡沫房价”。

中国房价被魔鬼唤醒的恶果

过去十年，城乡人均居住面积从 15 平增加到 30 平米，房价也上涨了 5 倍之 8 倍，人均每增加 1 个平米，房价涨 3 成。从经济学角度来看，商品增加会导致价格下降，而房屋市场却相反，房屋供应量越多，价格就越高。

自 2004 年始，中国的房价在一夜之间被唤醒，在房地产商的疯狂推动下，房价开始了为期数年的狂飙突进。房地产一片火爆，抢购成风。

从北京、上海、深圳等大城市到成都，房地产市场火爆如火山喷发，房价如火箭升空，节节攀高到不可攀，人们的购房热情高涨，高涨得头脑发昏，街谈巷议的口水铺天盖地，足以淹没任何海啸。

看不懂了？

你看不懂？

我看不懂？专家也看不懂了，政府也看不懂了。这只潘多拉魔盒里已经出笼了太多的魔鬼，可还有多少魔鬼要出笼

子，谁也不说好。

让子弹飞 成都百姓与房价大战

“男人有房，什么缺点都可以原谅。”这是当前韩国女子在选择结婚对象时最流行的一句话。

高房价已改变成都年轻人生活方式，即使啃老也只能蜗居，通过调查生活现状及工作稳定度三方面，有近万人调查显示，近六成 1980 年出生的职场人表示，不能承担社会和家庭责任。

五成以上 1980 年出生的职场人在工作上力不从心，近五成调查对象无房无车，且处于未婚状态，该类人群主要集中在北京、上海、广州、成都等大城市。

如今，“80 后”并不像人们想象中那样“潇洒”和“任性”。

在变革的社会中成长起来的他们同样承担着来自现实和理想的双重压力。“我们也不想‘啃老’，但不‘啃老’就拿不出那笔钱来买房子，现在就是‘啃老’也还是只能在城市里‘蜗居’。”这是无数成都年轻人的心灵写照。

“能负担却不愿意背负太多压力，从谈恋爱到结婚，全靠租房，甚至酒席、婚纱照都不办！”这就是面对高房价出现的成都“裸婚族”。

“高房价”引发生活方式转变，一些学者认为，高房价将导致居民更多资金投入房地产市场，从而形成更高的房价，但我们深入采访时发现，已经出现了部分为适应高房价放弃“买婚房”，改为“租房”的成都年轻人。

回顾 2012 房价越调越涨

回想去年全国房价走势，2012 年如何，当时众多专家可谓“百家争鸣”，更多专家认为全国房价走势明年降局已定，甚至可能降价 50%，房价回归 2009 年水平。

然而仿佛是在一夜之间，各地房地产市场突然在下半年来发力，成交量大幅猛增。，购房者半夜排队购房成为这波成交热中的典型。当地媒体甚至以“购房者逼开发商开盘”做标题，显示出该项目销售的火爆。随后，连续出现一天商品房成交上千套的火爆场景，刷新了成交新高，并再现多个开盘当日即售罄的“日光盘”。

年末楼市走势让人看不懂：北京、广州再现排队抢房，北京二手房一夜涨 70 万，日光盘，抢房潮是炒作还是真实？

“连夜排队购房”再现。传言：广州多个楼盘开盘场面火爆，有楼盘开盘立涨五千元，珠江新城某盘甚至传出“连夜排队购房”的消息。而北京也传出，新项目金地格林“新房供不应求，买房得先买号”、“首次排卡即超过 1600 人”的消息。在全国市场房价连续 6 个月平稳上涨的大背景下，广州、北京等一线城市个别楼盘一夜大幅涨价、千人抢房以及地王频出等现象，立刻被炮制成“购房者恐慌性入市”的消息。成都的房价紧随涨升一片。

二手房市场的消息比起一手房有过之而无不及。有媒体爆出北京市西城区鸭子桥路 45 号院政泰家园某房源一夜提价 70 万元，从 230 万元飞涨到 300 万元的例子。

综合各种传言，让原本冷清的楼市瞬间炸开了锅。调控失效了？会不会出台新的