

## 鲜花与西红柿

王春龙

从本质上讲,我是个喜欢往舞台上扔西红柿的人,砸下场子、泼点冷水,在大家都高兴的时候惹大家不高兴。这个性格和英年早逝的王小波有点像,晓得不好,但多年乐此不疲。

当然,笔者和王小波的差距不可以道里计,但这并不影响扔西红柿的兴致。比如去年,很多业界专家断言今年房价要大幅快速上涨,理由是直辖10周年、奥运大气候、鄙人就嗤之以鼻,准备好西红柿,扔了个痛快淋漓——奥运会离重庆太远,估计沾不到多大油水;直辖10周年的理由更扯淡,要照这个逻辑,直辖1周年到9周年,年年都该

大喷。但事实是,除了2003年大涨了一次,重庆楼市一直比较平稳,住宅单价徘徊在2900元左右迟迟不能破3000元。所以有时候看似很大的道理,往往都是大言,一捅就破。

只是,最近重庆成为试验区的事实让我非常郁闷。试验区当然是好事,全市人民包括在下都可以沾点好处,让我更不忿的是,瞎猫碰上死耗子,终于让这群所谓的专家蒙对了一次。

试验区宣布不久,楼市即迎来一次新的置业浪潮,并推动房价快速上涨,原本是淡季的6月,突然变得热闹起来。这不是市场的盲目冲动,而是城市

价值厚积薄发的一次井喷,而且这种井喷一时半会恐怕还停不下来。

国人的性格向来喜欢观望,照理试验区的效应也应该有个滞后期。然而这种性格这次也不翼而飞,全国人民的眼光简直太敏锐了,四面八方五湖四海的都来买房。我以及我的很多朋友,现在手里都捏着少则几个多则几十个购房指标,诱惑我们辞职开中介公司的可能性。

显然,这次是专家赢了,虽然和他们的理论没多大关系。我是砸对了人却砸错了场子;早知道今年重庆要成立试验区,傻瓜才跟他们置这个气。

但做人要光明,所以我痛快地认输。小小郁闷之后又很高兴,这座城市真正的价值终于得到彰显,越来越多的财富神话即将诞生,资金、人才、机会等正在向这个城市涌来。

所以,我不扔西红柿了,改扔鲜花。至于西红柿,留着回家拌着糖慢慢吃。

### 【现象】

# 新置业浪潮席卷重庆

“卖得好极了”,一时间,几乎变成了每个项目营销负责人的共同台词。更有甚者说:“签约签到手软”。楼市火了!

根据中原地产周报统计数据,在“试验区”消息公布以来,每周的成交套数都在上涨,尤其是公布后一周,商品房成交2743套,较前周增加1095套,17日-25日期间,商品房成交3120套,较前周再增377套。与此同时,市场放量也在增加。

一边是楼市热销,一边是供给旺盛,供需两旺,一些业界人士预言:重庆新一轮置业浪潮正在兴起。

### 有信心,才有市场

面对如此红火的热销现象,重庆中原地产高级营业总监何伟坚的解释是:“试验区让消费者对于重庆楼市有了信心。”

据中原地产的监测,一些在售楼盘,在重庆成为“试验区”之后,价格在近半个月纷纷上调。6月17日到25日短短9天,成交均价上涨了7.6%,但是由于重庆楼市未来被看好,价格上调,并没有挫败消费者的激情。

与上一轮置业浪潮不同的是,投资成为很多购房者的直接目的。据珠

江实业营销负责人廖驿楠介绍,从珠江·太阳城的购房者身份来看,外地驻渝的企业高管、高级白领、外地投资客、“股转债”的比例不断上升。

何认为,由于重庆楼市一直被贯以“价格洼地”,在成为试验区后,“价格洼地”必然将终结,届时楼市将会大幅升值,因此现在置业,无论出于自住还是投资的考虑,都比较理性。

### 价值同升,只是开始

市场的红火也催生了开发商的激情,很多楼盘都加快了自己的营销节奏,金科云湖天都提前开盘,富力海洋广场、融侨苹果城、城市印象等纷纷迎市加推,东海岸、同景国际城、依山洋房等也都将加推列入议事日程……尤为值得一提的是,亚太商谷项目副总经理张强明确表示,他们项目将提前2个月让产品上市。

但是何伟坚认为,当前价值同升的局面,还只是个开始,随着重庆成为试验区,将有越来越多的房企来渝掘金,到时市场激情将会更加高涨。

在成为“试验区”不到半月,上海三毛、澳门祥泰等相继入渝,广州房产商30强也将于近日抵渝,大家



作为重庆的高端物业,佰富高尔夫别墅在这次浪潮中备受关注。

都看好“试验区”的利好商机。成立不久的南方东瀛置业公司的营销总监颜雪告诉记者:“由于看好重庆试验区地产发展前景,我们将长期在渝发展。”

记者 张真飞

### 【观点】

#### “对后市观望要冷静而理智”

廖驿楠:珠江实业营销总监

“试验区”花落重庆是刺激新置业浪潮的最大也是最直接的利好。试验区的意义可以与当年的深圳、浦东、滨海新区相媲美。试验区宣布后,珠江·太阳城的外地投资客户猛增,不少人是利用周末“打飞的”来购房;同时我们的区县客户也更加踊跃,这部分客户购房数量超过成交量的20%。

在目前楼市汹涌的波涛中,我们对后市观望要冷静而理智。“试验区”毕竟是个很宏观的利好,它需要地方政府用许多实实在在的利好来支撑。旺盛的置业需求使产品链更加丰富,产品精细化程度越来越高,而楼盘的投资价值很大程度上取决于地段。

随着建设的推进,江北CBD地价已经超过700万元/亩。比照4年前在该地拿地时的价格,土地增值速度远远超过房价涨幅,庞大的土地成本也将抬高房价。下半年,几年前在江北CBD区域拿地的项目将陆续推出市场,较高的土地价格使其房价至少在4000元/平方米以上。

记者 刁竹

#### “新浪潮是重庆城市价值的体现”

肖磊:融创集团西南管理中心营销总监

说实话,所谓新置业浪潮,并不意外,是重庆作为直辖市的真正体现,也是市场火到一定阶段的表现。

2003年,重庆面临了一次置业高潮,并将市场的火热持续到2005年。随后两年国家先后对楼市进行宏观调控,全国房地产业总体平稳发展,重庆楼市因为缺少泡沫而在平稳中向上发展。

这期间,直辖后的重庆城市经济得到迅速发展,GDP和人均收入都处于全国靠前位置。然而,重庆的房价却在同类城市中处于居中靠后,房价发展趋势和重庆这个直辖市、西部龙头城市的地位不相吻合。试验区其实只是一个诱因。

从6月重庆楼市的表现看,开发商也牢牢把握住了这次机会,市场放量比上个月高出几倍,4天“直辖假”成交量出现“井喷”;同时,“试验区”的利好还把一直做下蹲运动的房价释放出来。加上股市前段时间大多数都赚了钱,近段时间走向又不甚明朗,使股市上一部分热钱转向楼市,形成重庆楼市这次人人追涨的新置业浪潮。

记者 刁竹

责任编辑 蓝光烈 版式 李晶

### 【观察】

## 新浪潮改变重庆楼市

长江后浪推前浪。

如果说4年前置业浪潮是个巨浪的话,2007年的置业浪潮可以叫做海啸:范围大得多,业态丰富得多,购房者果断得多。

比如说区域。2003年的热潮区域范围相对较为集中,当时市场购买注意力主要集中在北部新区一带,尤其是以金开大道沿线的“8大金刚”以及南滨路尤为打眼,其他地区则显得相对平静。然而今年的置业浪潮基本上是在主城各个区域遍地开

花:江北、渝北、南坪、沙坪坝、九龙坡、渝中区甚至巴南、北碚,处处可见开发商欢快的笑容。

在销售全线飘红的带动下,一些开发商已经开始悄然涨价,尽管幅度并不大,然而半个月里上涨2、3次价的开发商不在少数,重庆房价在新一轮置业浪潮中将何以等速度上涨已成为市场最关注的话题。

又比如业态。2003年的前一次热潮中,花园洋房的需求是市场绝对的领袖,加上当时花园洋房的价格以3000元—3500

元/平方米为主,同一般的城市公寓价格并没有拉开差距,因此基本上是有多少花园洋房就能够销售多少花园洋房。

而今年新高潮的一大现象就是各种业态全面开花:被称为“重庆名片”的滨江住宅全线热卖,开发商调整价格表都来不及;代表高端生活享受的别墅类物业、花园洋房频频成交;城市中心住宅各种户型开始畅销,连不少原来开发商最头痛的大户型都成为购房者不断咨询的对象。

新旧购房热潮中业态的丰富说明购房者已经更加成熟,在越来越多市民解决了基本住房需求以后,开始变得更有投资眼光和升级生活环境的愿望,同时也说明,重庆人民的包包比以前更“鼓”了。

另外一个更重要的变化是购房者的心态。几乎所有开发商都感觉到今年的购房热潮中购房者出手更快、更迅速了。其主要原因是在试验区的重大利好环境下,购房者对重庆未来的楼市更加有信心了。

一位选择了珠江·太阳城的业主已经看了4次盘,犹豫了近2个月,然而眼见项目热卖,上个星期天仅用2分钟就突然确定了2套房子。在目前情况下,类似的业主不在少数,众多开发商发现,在来访量剧增的同时,业主下单的数量也快速增加。

对重庆未来更有信心,这才是造就今年新浪潮中最重要的因素。

记者 周大佐

## 申基·会展国际 / 酒店生态写字楼

· 法国雅高酒店管理 ·

# 现房。最后6层绝版发售

◎3—5月劲销突破1亿元,五星级公寓酒店售罄 ◎申基索菲特大酒店开业在即 ◎5月28日,首批企业装修入住  
| 单间56-86m<sup>2</sup>、整层505-786m<sup>2</sup> | 现房全球租售中

## 蓝周商业大街火爆租售预约中

招商业态: 奢侈名品生活馆(服装、珠宝、酒店用品) 酒吧街(特色酒吧、KTV娱乐会所、西餐厅) 水疗洗浴 特色餐饮  
——热烈祝贺重庆直辖市荣膺“全国统筹城乡综合配套改革试验区”——

—— 总部中汽国际、成都中兵贸易、福建商会、上海京城、深圳明通、南京纵横、SKIP、网信拍卖行、蓝染地产……等大批知名企业入住! ——

**西CBD地标,白金五星级酒店商务综合体** 据调查,五星级酒店写字楼一般是普通写字楼租金的2-3倍,投资潜力巨大。

■12万m<sup>2</sup>城市高端综合体: 写字楼、酒店、商业互补共享,颠覆传统单一功能写字楼。■融合索菲特大酒店: 与世界500强法国雅高集团共创总部平台,交锋世界。■国际甲级生态写字楼: 国际一流高科技运用,层高最高达3.9米;纯板式建筑,开间柱距7.8米、进深柱距6米,高使用率、采光通风俱佳;双层恒温节能围护玻璃幕墙结构,节能降耗、防止污染;绿色中庭、空中花园(每隔三层设置、挑高三层、约40m<sup>2</sup>)、屋顶花园三重立体景观环境打造;配置绿色自然生态窗,调节室内空气品质;设置约8m<sup>2</sup>的独立吸烟区,人性化健康办公。■国际甲级5A智能写字楼: 楼宇自动化系统(BAS)、消防自动化系统(FAS)、通讯自动化系统(CAS)、办公自动化系统(OAS)、保安自动化系统(SAS)等一应俱全。■前所未有的商务配套: 除独立的70平方米入口与门厅,还共享西南之冠的挑高达13.6米、面积近2000平方米波特曼酒店大堂;全方位共享索菲特大酒店、蓝周商业大街的休憩、会议、餐饮、娱乐、健身、购物配套;6部全球顶尖品牌——瑞士迅达电梯,速度达2.5m/s;约500个停车位;公交线路20余条,紧邻未来3大轨道交通干线;■法国雅高竭诚管理、五星级酒店式物管: 5S服务标准,“24小时不下班”的行政事务服务模式。



申基·会展国际



★2004年度中国住交会CIHAF“中国房地产优秀写字楼奖” ★2005年中国城市标志名盘年度金榜最高荣誉奖  
★2006年重庆最有影响力写字楼 ★2007年重庆人居榜样 ★2007年中国典范城市综合体

销售热线: 023-68422222 68435555  
项目地址: 重庆市高新区石桥铺科园四路(南方君临酒店对面)

L: 投资方: 重庆申基实业(集团)有限公司 开发商: 重庆申基房地产发展有限公司 全权运营: 众信和诚(重庆)

—— 四大业态,任何一项皆可傲视重庆 | 西CBD地标·白金五星级酒店商务综合体 ——