

# 大重庆全覆盖

## 地产特刊

### 扩城30年 30 YEARS CITY EXPANSION

区域·印记

1997年以前,除了一个解放碑,没有一个区域显示过自己的亮点;1997年以后,重庆则开始有了自己更多的区域名片。城市在摧枯拉朽和激进的亢奋中,见证了一个又一个热点区域在书写自己的传奇。而我们,也在塔吊延伸的轨迹中,领略到了城市的日见繁华和居住的升级。

# 那些被扩张搅热的板块

## 叙述

在重庆30年的扩城历史中,可以大致分为前20年和后10年两个阶段。前20年,尽管重庆城市发展也有这样那样的区域亮点,但是从整体而言,可以用波澜不惊来形容;但后10年,各个房地产项目可谓百花齐放,各个区域更是百区争鸣。

### 1997年以前: 解放碑、珊瑚村、南方花园

在1978年改革开放的头20年里,解放碑是唯一有着都市中心概念的区域,而当年能够生活在这个区域无疑是重庆都市人的标志之一。到了上世纪80年代中期,解放碑有限的土地面积已经无法满足城市发展的需要,于是出现了第一个主城外移的代表区域——南坪珊瑚村。同时,包括沙坪坝、观音桥、杨家坪等区域的居住人群开始集中,区域组团概念首次呈现。

到了1991年,这种概念变得更加清晰。当年3月,重庆高新技术产业开发区经国务院批准成为国家级高新技术产业开发区,也是全国5个综合改革试点开发区之一。

石桥铺高科技开发园成为这一利好的直接受益者,伴随着各种高科技公司的蜂拥而至,重庆房地产业也诞生了一个值得记住的房地产小区——南方花园。

### 1997-1998: 新牌坊龙湖、直港大道珠江花园

随后,从1997年4月开始,龙湖新牌坊



江河阻隔,使重庆的区域、组团、板块特征极其明显。

片区连续剧(南苑、西苑、香樟林)就陆续上演,将一块不毛之地演绎为如今重庆公认的城市富人聚集地。

几乎同时,珠江开始书写珠江花园同直港大道直港大道在政府完成其修建后,真正向成熟社区过渡是从珠江花园启动后开始的。杨家坪居然也有如此漂亮的小区,一时间,西城名流齐聚当年杨家坪“第一小区”。

### 1998-2000: 三峡广场华宇广场、五黄联盟

在千禧年到来之前,重庆又一个新的区域发展重心出现,那就是沙坪坝三峡广场。直辖当年,三峡广场开始兴建,由点及面的,逐步建成了6000多平方米的“绿色艺术广场”。同时,随着华宇广场的拔地而起,华宇集团一跃成为沙坪坝乃至整个重庆的代表性房地产企业。随后多年,华宇在沙坪

坝一系列项目让原本平淡的沙区房产一直没有淡出市场的关注。

到了2000年6月,重庆房地产历史上著名的“五黄联盟”诞生。金科、协信等开发商,联合推出五黄大社区概念,共享设施、信息等资源,区域价值提升成了最直接的受益点。后来,重庆又陆续出现了凤天路联盟、金开8大金刚等众多联盟。

### 2000-2004: 北部新区、重庆大学城、冉家坝

千禧年之后,政府参与区域发展的动作越来越明显,其中最重要的就是2000年12月18日北部新区被批准成立;以及2003年6月18日,位于沙坪坝西区的重庆大学城正式开工建设。

其实在这四年,重庆区域发展已经呈现全面开花的态势。主城6区的6大商圈基本形成,全新改造的观音桥、杨家坪以及大

渡口商圈以及传统的解放碑、南坪、沙坪坝商圈让重庆节点式的城市发展布局完成,与这些商圈共同成长自然还有形成的新兴房地产组团。

这个阶段,原本被认为偏远地区的冉家坝开始异军突起,随着东和春天、新城丽景等项目出现,冉家坝成为新兴居住区域。

### 2004-2008: 金开、南北滨路、茶园、彩云湖

在这期间,从融侨半岛、海棠晓月到阳光100,南滨路经过多年的发展已经成为重庆的形象代表。如今这个区域还要加上册湖水岸、龙湖·郛江、东原·中央大街等新项目,南滨路想稳住滨江地产头把交椅。

北滨路直到2007年才开始睡狮猛醒,包括中海·北滨1号、华宇·北国风光、珠江·太阳城、鹏润·蓝海、招商·江湾城等一系列新项目陆续登场,成就2007年地产大片。

同样将在2007年成就辉煌的还有茶园新区。随着庆隆·南山高尔夫国际社区、鲁能·领秀城、同景国际城等项目即将推出新产品,原本一片片荒山的茶园将成为南岸首屈一指的新兴区域。

除此之外,随着高九路的通车,以同创高原、协信·阿卡迪亚为代表的高九路板块,以金科系楼盘、协信·彩云湖1号、同天系楼盘等项目为代表的彩云湖组团,以及金阳·易诚国际为代表的沙坪坝凤天路新区等区域,都在2007年开始显示出强大魅力。

如今,时光已经走入了2008年,除了上述这些区域争相展示其吸引力以外,今年在重庆,还将有更多的区域爆发其魅力,比如在以外区域竞争中相对弱小的杨家坪,今年随着华润建设厂项目的正式启动,有望异军突起。

## 郭敬钦30年居住史

郭敬钦,重庆公路运输总公司一位普通的工作人员,30年里见证沙坪坝城市发展进程。

“最早住的是单位分配的房子,那个时候没有商品房概念,有个能够遮风避雨的地方已经非常不错了。”1975年参加工作的郭敬钦,在居住了单位职工宿舍长达5年之后,终于在1980年搬进了单位分配的位于小龙坎的一套房子,面积只有42平方米,但是也算是从此有了自己真正的家。

让郭敬钦没有想到的是,原本准备在这个新家住上一辈子,但14年后的1994年,全家有了在天星桥住上一个更大新家的机会,于是就有了第二次乔迁之喜。

“然而当时搬家到天星桥周围去居住是需要勇气的,当时凤天路和天马路仅仅是山,除了农田,一点城市的影子没有。”郭敬钦介绍道,“不过,随后从2000年开始,天马路、凤天路出现了,农田也开始变成了楼宇。尤其是在沙坪坝新区政府搬迁到现在的凤天路之后,整个区域的城市建设可谓飞速发展。2000年,芳草地出现了,随之而来是2001年马家岩建材市场建成,我的感觉就是新城出现了。”

2003年,在经过反复斟酌以后,郭敬钦全家决定进行30年里第三次居住升级,最终选择了凤天路天骄年华的一套平层。如今,原本是山脉和农田环绕的凤天路已经成为沙坪坝的最新兴区域,文化、医疗、餐饮的新中心。

从42多平方米到151平方米,郭敬钦的3个新家相距不超过2公里,然而不断地升级中,见证得更多的是扩城30年里,道路、市政、房地产的全面发展和升级。

本版稿件由记者 周大佐 采写



龙湖进入之际的新牌坊地区,当时还是一片农田。

## 见证

### 扩城30年 30 YEARS CITY EXPANSION

区域·现实

东西南北中,这个古老的方位概念在城市扩张中正寻找新的生命和价值。当一城五片的概念逐渐清晰的时候,人们认识到,这是一个正越来越具化的现实,也是一个着眼长远的蓝图勾勒。而区域在功能上各自承担的使命,又使城市具备了相互调和的背景,就像宫商角徵羽五音具备,才能达到绕梁三日的效果一样。

# 五片区引发居住新革命

## 叙述

2007版新总规中,将主城区规划的城市空间结构分为“一城五片”,主要由中部、东部、南部、西部、北部五片区组成。各片区既相对独立,又彼此联系,相互协调发展。城市的成长脉络,也因此变得清晰明了,持续对外传递极富韵律感的心跳节拍。对生活充满想象力的重庆人,又开始了新一轮的人居期待与寻梦……

### 城东部:从蓝图到现实

发展力:未来的重点拓展区域之一。包含茶园——鹿角组团、鱼嘴组团、五宝功能区、一品功能区、南彭功能区、惠民功能区。

幸福居住指数:东部片区最具代表性的区域就是茶园城市副中心。从同景国际城的启动到庆隆·南山高尔夫国际社区的开放,加上长青湖、坡岭顿小镇的陆续完成,茶园新区吸引了越来越多重庆市民的眼光。2008年,茶园的成熟再度提速。中铁·山水天下、鲁能·领秀城相继浮出水面,强劲推动该区域吸引和集聚人气。

### 展望西部:大步流星“扩城”

发展力:城市未来的重点拓展区域之一。包含西永组团、北碚组团、西彭组团、走马功能区。

幸福居住指数:难以尽数的增值前景,是西部片区最富诱惑力的指标所在。预计未来五年,西永这个新的城市副中心将逐步形成规模。西永组团具有其他新区不可比拟的旺盛人气;重庆大学城设

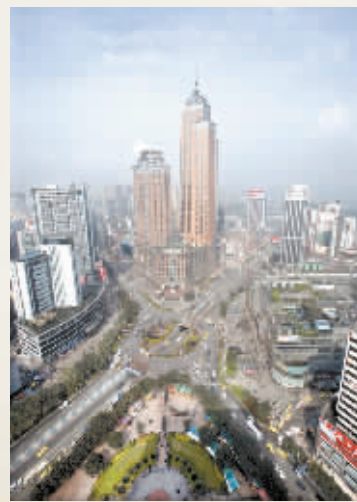


于此,这既是市委、市政府积极打造的西部教育高地,同时也是重庆主城实现向西发展的战略目标,规划居住人口43万。

这里还是城市中心一个难得的无污染生态居住地。今年上半年富力城、龙湖·睿城、重庆熙街等项目的高调入市,提前为西部片区赚足眼球。

### 情眷南部:山水佳篇全城传唱

发展力:以会展、商贸、都市旅游、科研教育为主导的发展区域。包含南坪组



团、李家沱——鱼洞组团、黄桷垭——南山功能区、南泉功能区。

幸福居住指数:南部片区是五大片区中离渝中母城最近同时自然资源也最丰富的片区。菜园坝长江大桥的通车,大大提高了南部片区的辐射和吸引力。南坪商圈交通枢纽改造、轻轨三号线建设等多项重点工程目前正有序进行。

南滨路、南坪会展核心板块、新南湖片区、弹子石CBD、南山等地,将有重量级项目层出不穷。巴南也将在今年迎来树立

品质感的“新一年”。在渝南大道一线,成都“一哥”蓝光在此精心打造的“蓝光·十里蓝山”下半年将面市,东海地产的别墅项目汤山别院也将走上前台。

### 放眼北部:城市价值风向标

发展力:包含观音桥——人和组团、两路组团、蔡家组团、大竹林——礼嘉组团、唐家沱组团。

幸福居住指数:北部原生优势突出,地形开阔平坦,山绕其间、两江环抱、湖泊众多,空气清新,自然环境之佳在全市首屈一指。作为最具风向标意义的时尚代言者,北部坐拥的繁华商圈、优质教育、便捷交通等重磅筹码,无不让人心跳。

这里正在不断创写楼市传奇:如保利国际高尔夫花园、奥林匹克花园、复地别院、融科·海阔天空持续发力的金开片区,华宇、保利·香槟花园、鲁能星城、天江鼎城共筑龙头寺板块的超强号召力,龙湖江与城、金科·10年城提速高新园的价值演变,中海·北滨1号、龙湖春森彼岸、招商江湾城等树立北滨价值第一极,生态宜人的鸿恩寺片区将由中凯·翠海朗园揭幕全城空前的海派人居。

### 瞩目中部:难以复制的中心气质

发展力:大力发展以金融、商贸、现代物流以及都市区旅游为主的第三产业。包含渝中组团、大杨石组团、沙坪坝组团、大渡口组团、歌乐山——中梁山功能区。

幸福居住指数:中部片区虽主要为建成区,但是因为大批土著居民的区域情结深厚,以及生活、教育、医疗、交通配套的全面成型,人气接连走高。在渝中组团、大杨石组团、沙坪坝组团,2008年,龙湖、华宇、奥园、香港融汇等市内外重量级选手均将继续发力。

本版稿件由记者 肖玲 采写

## 九滨路、弹子石 即将双炮同鸣



重庆林冠房产顾问公司总经理 任小刚

除了主城5大片区建设的全面提速,今年有两大热点人居板块将强势胜出江湖。

第一个是江滩黑马——九滨路沿线。令业界多少感到出乎意料的是,这一板块简直可称作突然爆发“城”熟竞争力。华宇·春江花月、金科黄沙滩项目、华润建设厂项目、奥园·康城、丽水菁苑、栖霞湾都会在今年入市,而南方东银集团等实力房企也圈下了这个区域的新地块,目前正在前期筹备。十分抢眼的是,这个区域的大盘放量预计将达1000万平方米,如此空前庞大的数字,也正是九滨路区域未来强大能量的有力佐证。

第二个是扶摇直上的劲旅——弹子石。虽然全城关注弹子石CBD已不是新话题,但也正是在今年,这一区域才真正进入品质开发期。中海与九龙仓项目、龙湖·郛江·富力·现代广场、阳光100国际新城、武夷滨江、东海星洲的10余家大牌企业的合力造势,将为弹子石打造一个精彩明天。

两大新热点区域有一个共同点:除了江景资源丰富,更与城市规划紧密结合。横跨长江,连接起江北和弹子石的朝天门大桥将竣工通车,把江西北城和弹子石两CBD之间的车程缩短至10分钟。弹子石新人居的明媚春天,正在步步呈现。

而九滨路直港大道到黄沙溪段已正式通车,连接九滨路与长滨路的渝中区菜园坝至黄沙溪段预计一年内完工,杨家坪到菜园坝届时仅需5分钟便可抵达;城市南北干道的建设也增加了这个板块居住、生活的便利性。在直港大道完全成型的繁荣休闲商业的带动之下,九滨路沿线板块将正式跻身2008主城最时尚、最便捷、人气最密集的滨江住区。

## 评论