

# 大盘时代 离我们还有多远

文/本报记者 梁敏

泰安不乏占地几千亩,规划数十万平米的大盘,但这些楼盘远未起到应有的带动作用。2012年1—11月,泰安新建商品住宅的成交量不足6000套。一位营销总监说,“泰安的大盘时代远未到来!”

## 40万平米同时动工,一个项目牵动全城房价

什么是大盘?业内人士看法不一,有的说在泰安这种城市,开发体量超过三十万以上就可以说是大盘;也有的反驳,光看开发体量不行,得看同时开工建设的面积,有的项目规划几十万平米,但一期只开发两三栋楼,开盘只推出几十套房子卖,这不是大盘。

早在2009年,本报就曾以“大盘时代”为主题做过房地产行业评点,当时的主角是志高国际一期,40万平米同时开工的项目。该项目前期团购活动起价3800元/平米。2010年12月28日开盘时已经在5000元上下,作为2009—2011年的主要热销楼盘,该项目近2000套房源在各种质疑

声中不断涨价,并且越卖越火。现在的对外报价已经高达8000元/平方米。

2010年10月份,志高国际交房。泰城数十家装饰公司里,几乎每一位设计师都会说:“我们最近在志高国际有几个工地,您可以去实地看看我们的施工现场。”几乎所有的建材品牌都有

这个小区业主的订单,许多建材商铺还派遣专人去小区门口摆摊设点宣传产品。泰城的居然之家、光彩大市场、七里装饰材料精品城、军分区装饰材料精品城的建材产品销量不断攀升,有一家卖场的促销活动,2天营业额近4000万,其中近半客户来自这个小区。

## 千亩大项目分开开发,一次只建几栋楼

志高国际之后,泰安虽然不乏有占地一两千亩甚至是三四千亩的住宅项目,但这些项目都走了一条分期拿地、分期建设、少量推房的开发销售策略。今年底,甚至有楼盘拿到预售证后只推出一个单元六七套房子卖。

11月至今,泰城有18个项目2000多套房源拿到预售证。公示目录中,每个项目名下都只开发了两三栋楼。这些项目以多层为主,有的项目一栋楼就包含400套房子,开发面积近5万平米。少数多层项目开盘七八栋楼,但总建筑面积依然

没有超过5万平米。目前泰安城区的存量商品住房可售面积约190万平米,5万平米的项目投入市场,很难掀起多少波澜。

今年前11个月,新建商品住房的成交量是5555套,12月份的交易数据还未公布,但是年底新楼盘活

动少,优惠少,成交量趋稳,料不会超过7000套。一位不愿透露姓名的业内人士坦言,这两年泰城出让地块相对狭小,开发商拿地成本高,商品住宅开发规模有限,成本较高,购房者选择余地小等种种因素,共同推高了房价。

## 规划片区开发,泰城将迎大盘时代

这让人忍不住想起被房产营销界称为“中国第一神盘”的贵阳花果园项目。在前不久的“崩盘论”中,传出贵阳将步鄂尔多斯和温州楼市的后尘,即将崩盘。但全国各地的媒体都去探访贵阳楼市,最后却没有得出明确的定论。

该项目以6000余亩占地夺得贵阳第一大盘之位,这个全国罕见的超级大盘总建

筑面积达1830万平米,预计入住30万人口。2010年首度开盘推出11000套房源,贵阳住建部门公开的楼市月度监测数据显示,花果园一个项目的销量常常占到全市一半左右的份额,有时达七成以上。2011年度,花果园销量则占到全市成交量20%以上的份额。

花果园房价的风吹草动,对贵阳楼市可谓举足轻重。该项目这几年推出的房源由于位置差异,价位从8000元/平米到3800元/平米不

等。开发商认为:“花果园确实客观上平抑了房价。有人说,如果没有花果园的开发建设,这两年贵阳核心一环内房价肯定集体过万。”

中国城乡建设经济研究所所长陈淮在接受媒体采访时评价贵阳楼市:“大盘不仅符合政府推行的集约化用地,政府也由市场来完成市场配套,通过大盘建设和加大供应量等方式,贵阳的房价从去年的均价5200元/平方米降到了现在的4700元/平方米左右,显然贵阳

用一种特殊的方式完成了房地产调控,解决需求的同时降低了房价。”

记者从有关部门了解到,泰安已经开始整合土地,提出了片区开发思路。“十二五”期间,泰城计划开发21个大型片区。其中,占地5000亩的新华片区已经奠基,大盘时代,很快就会到来。

