

区域大点兵 谁能笑傲江湖(下)

一方面是价量持续增长,一方面是库存高企,伴随着碧桂园、恒大等众多实力房企的进驻,鹰城楼市正酝酿一场新的变革。省内大鳄、全国性房企在同一个台上舞蹈,肯定会导致各个主要区域的楼市格局发生新的变化。

回顾与展望:在火爆与低迷之间

鹰城楼市起步于2006年,当时人们开始关注房地产的保值、增值现象,投资方向逐渐转向房地产。2007年受全国整体形势的影响,平顶山房地产业步入高速发展,企业数量猛增,买方市场火爆。

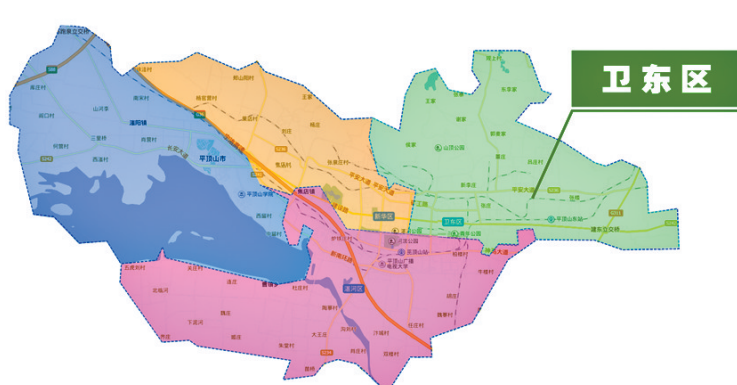
2008年受国际金融危机的影响,房地产

市场处于低迷状态,政府推出多项利好政策促进房地产的发展。2009-2011年房地产市场逐渐走出低谷,高层楼盘进驻新城区。

2012-2013年刚性及改善需求支撑整个市场,各区域楼盘林立,房价涨幅较快。2014年,楼市低迷,受全国性的大环境影响,

平顶山房地产市场受到一定的冲击,买方观望气氛浓厚。

2015年,在楼市新政的不断刺激下,鹰城楼市逐步走上回暖的道路。目前,市区新建住房市场销售以中小套型为主,受3·30新政影响,二手房成交量大幅增加。



【湛河区】忽如一夜春风来

区域简介:湛河区地处平顶山市区南部,原名郊区,是随着百里煤田的开发和新兴工业城市平顶山的发展而设置的。现总人口245万人,农业人口近万人,总面积124平方公里,耕地面积4485公顷。

目前该区域房地产业的发展多以城中村改造为主。几年来,该区累计完成拆迁数百万平方米。截至目前,首批纳入全市改造范围的城中村已基本完工,如东铁炉村改造,由农村改建成为大型现代化社区,500余户村民过上了城市生活;牛庄村、马庄村、叶刘村、李乡宦村等数千户村民也喜迁新居。

湛河区有关负责人说,通过3—5年的努力,湛河区将把基础设施薄弱、三产落后的旧城区打造成和谐美丽、兴业宜居的湛南新城,已纳入改造的村庄都将被一个个崭新的城市社区取代。

区域分析:湛河区是老居住区,商业配套相对贫乏,交通比较方便,但区域环境老化,居住的多是本地居民和中等收入水平的家庭,区域内现多进行

城中村改造,改造主要集中在西部和南部,目前西部比南部发展要迅速一些,人口密度较大。

湛河区旨在把城南区打造成全市CLD(中央生活中心区),并以此吸引了恒大、银基等大的开发商进驻本区,包括台湾的基泰建设也在该区域密集投资。

湛河区项目开发主要集中于东西向干道的南环路与新南环路、南北向干道的开源路与光明路之间,平顶山火车站位居中间,在此区间东西横向开发拓展。

湛河区楼盘均价在4500元/平方米左右,如常绿·林溪谷、永基·九里等项目,这些楼盘多针对的是刚需型客户群体。但恒大的精装房、银基誉府的洋房和叠墅将会提高湛河区域的居住档次。

本区域项目众多,产品规划基本以刚需为主力(面积范围在80-120平方米之间)。为区分项目的产品同质化竞争,部分项目特别推出单栋更小面积的房子,以利于销售。

【卫东区】笑看风水轮流转

区域简介:卫东区总面积103平方公里,交通网络四通八达,孟平铁路横贯全区,沟通京广、焦枝两大干线;国家二级干线公路许南公路穿越本区;全国大型铁路货场发送站之一的平顶山火车站货畅八方。市长途汽车站客运服务遍及全省各地和全国各大城市。

区域分析:卫东区是老工业区,居民主要以区内老企业的职工和老行政事业单位的员工及家属为主,因为是老居住区,所以生活配套相对丰富;目前工厂多向东南迁移。本区与新华区同为平顶山最早的行政区,在楼市的开发现状方面,无论项目数

量或开发体量都名列平顶山楼市前茅。

项目较为分散,价格落差较大,现售价最低(东奥水城2800元/平方米因位于东南方向)到最高(金水元亨7500元/平方米因位于老城区开源路繁华区段),区域内均价约5000元/平方米。

该辖区西边邻接平顶山市老城核心商业区,大都属于老旧小区。应都市发展需要,该区近年来城中村改造、旧城拆迁力度逐渐加大,如鹰城集团的鹰城商贸中心、香港城等。本区楼盘主要集中在平安大道以北范围。

(石腾飞)

