

官黎坪组团：

城市区域系列报道之七

门户型经济圈的崛起



本报记者张林海/摄

根据城市未来发展规划,张家界拥有市级公共服务中心8处,官黎坪商务中心就属其中之一。作为市级交通枢纽和商业副中心,官黎坪组团建设用地约336公顷,重点发展商业和现代物流业。该组团最明显的核心优势,便是该区域的交通网络。飞机场近在咫尺,火车站、中心汽车站汇集该区域,使这里成为张家界的核心交通枢纽,是游客进入张家界的第一站,有着无法复制的地理优势。星级酒店聚集,基础设施配套日趋成熟,更有市民广场和游船码头,官黎坪组团已成为名

副其实的商业副中心,随着天门山索道周边新一轮棚改的推动,瓶颈已经打开。

官黎坪组团的崛起早在2013年华天城热销时就已埋下伏笔,未来她会红成这样:

一条滨江公共岸线 濒水南岸城市级公共服务设施带;

两个公共活动核心 枢纽集散中心、码头休闲中心;

一条生活休闲轴 沿码头和站前广场形成的生

活休闲轴;

五个功能片区 站前综合功能区、旅游文化综合区、站西综合居住区、站东综合居住区、特色文化居住区。

目前,在官黎坪整个组团中,聚集了高盛国际、南城金座等项目。在这里,一个新的城市商业中心将崛起于官黎坪,一个真正的门户型经济圈将出现在张家界,并将成为这座美丽之城的重要组成部分。

精品楼盘

作为市级交通枢纽和商业副中心,官黎坪组团也云集了很多楼盘,一个高品质的楼盘关系到居住的安全和舒适度,而一个地段好的品质楼盘,不仅坐拥城市便捷的交通、完善的商业配套,还能让我们第一时间享受到区域发展带来的红利。

推荐两个品质楼盘以供置业者选择。

高盛国际

项目概况:高盛国际位于火车站广场和中

心汽车站广场的东侧,是由张家界高盛置业有限公司实力打造的16万平米旅居综合体,汇聚了高盛置业公司12年张家界房地产开发智慧,汇聚了每年近200万火车乘客、近500万汽车乘客、近800万天门山游客和近600万人次本地休闲健身市民的巨额消费。

项目总占地面积4.5万多平米,容积率3.72,绿化率30%,规划建设有90m²-140m²的投资型住宅690多套,35m²-43m²的铂金公

寓970多套和1200米大型站前商业步行街,配套车位高达1300多个,必将成为张家界客栈集群前站、商住两用摇篮、办公经商福地。

南城金座

项目概况:南城金座位于官黎坪中心地段,在世界最长的高山观光客运索道——天门山索道站对面,紧靠张家界火车站、汽车站、云顶会、武陵山珍馆等项目林立周边,交通便利,人流量大,拥有绝佳的区位优势,这里将成为

张家界旅游新城的商业地标,项目汇集三大物业群,集吃、住、行、娱、购、游多功能于一体,打造千万游客旅游消费商住综合体。

项目引进国际国内知名品牌酒店——希尔顿酒店集团希尔顿欢朋酒店、首旅集团柏丽艾尚酒店、华住集团全季酒店,倾力打造张家界旅游新城高端品牌酒店集群。



官黎坪组团规划结构图



高盛国际效果图



南城金座效果图

业内新闻

2019年 稳房价 是基调。在人口流入量大、住房价格高的特大城市和大城市要积极盘活存量土地,加快推进租赁住房建设。继续坚持调控政策的连续性、稳定性,加强房地产市场供需双向调节,改善住房供应结构,支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房,确保市场稳定。

房地产政策的松紧程度取决于房地产市场发展的景气状况,带有逆周期调整的性质。无论是 因城施策 还是一城一策,实际上就是要各个城市根据当地房地产市场的实际情况采取调控措施,这是未来房地产调控的基本原则,就是保持房地产市场健康平稳发展,不发生系统性风险。

当前,房地产市场在 房住不炒 的战略定位指导下,坚持因城施策,一城一策,落实城市主体责任,房地产市场调控取得了明显成效。2019年上半年,房地产市场总体呈现平稳回落态势,各类物业销售面积均呈负增长态势,土地购置面积和土地成交价款均大幅下降,住宅投资热与商办类物业投资冷的现象仍然延续。虽然3、4月份各地房屋销售情况呈现 小阳春 态势,市场预期有所好转,但5月份的市场数据回落说明楼市回暖尚不稳定,楼市 小阳春 动力明显不足,这场由于资金宽松导致的 小阳春 在政策影响下已经快速退烧,尤其是部分三四线城市可能会继续步入降温的通道,接下来房地

产市场有可能会进入新一轮的调整期。

上半年房地产市场运行的突出特点从2019年1至5月份全国房地产开发和销售情况来看,主要表现出三个方面明显变化:

第一,各类型物业销售面积均负增长,销售价格涨幅回落。住宅、办公楼、商业营业用房销售面积全部负增长。第二,土地购置面积和土地成交价款均大幅下降。第三,住宅投资火热与商办类物业投资疲软的现象仍然延续。

总体来看,上半年的房地产市场特点突出表现为:市场成交乏力,商品住房销售将进一步回落,土地成交面积、金额累计增速双双大幅回调,对未来市场形成较大的下行压力;总体开发投资依旧维持较高水平,但房地产投资增速将进一步回调。预计2019年房地产市场平稳调整态势不会发生实质性的转变。

影响未来房地产市场走势的几个关键因素

综合2018年与2019年上半年的房地产市场情况,未来房地产市场可能存在的一些苗头性、倾向性、潜在性问题,值得引起关注。

第一,城市极化带来的部分城市房价上涨过快。中国的城市化已经走向了一个新的阶段,即以部分二线超大城市为核心的城市形成了新的增长极。无论是房价上涨幅度还是持续

时间,一些二线甚至个别三线城市都完全超越了一线城市。如果城市的房价上涨是有基本面支撑的,那风险相对来说是可控的;相反,如果城市的房价上涨并没有基本面支撑,纯粹由房价继续上涨的预期支撑,那就是泡沫需要加强风险防范。

第二,棚改退出后部分中小城市的市场隐忧显现。由于去库存、棚户区改造的政策效果叠加,全国商品房待售面积继续大幅减少,相比大中城市而言,中小城市对房地产市场销售量增幅的贡献更大,主要受棚改政策影响。

第三,收缩型城市面临房地产价格下跌的可能。在经历了30多年的高速增长和快速扩张后,以一些工矿城市和资源型城市为代表的局部收缩已初见端倪。在全球化和信息化的推动下,各种社会经济要素会进一步向特大城市和城市群地区聚集,加上全球经济增长放缓等潜在风险和不确定因素的存在,个别城市出现收缩问题不可避免,难免对收缩城市房价产生冲击。

第四,住房租赁市场或面临集体土地入市的冲击。在 坚持房子是用来住的、不是用来炒的 定位下,加快建设多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的政策导向下,各地纷纷出台政策措施大力发展住房租赁市场。

第五,土地市场成交下降或使地方财政收

入承压。2018年土地购置面积继续增加,但土地平均成交价格增幅明显收窄,土地平均成交价格同比增加3.3%,大大低于自2013年起土地平均成交价格10%至30%的增幅。

房住不炒 的政策调控思路不断完善

自2016年中央经济工作会议提出 房住不炒 的定位以来,延续了两年多的调控政策取得了预期的效果,使得长期形成的房价上涨预期发生了实质性的转变。尤其是2018年下半年以来,住房销售涨幅放缓、土地溢价率持续下降、土地流拍数量激增,房地产开发投资增速放缓,市场下行压力增大。各地纷纷出台措施放松限制性调控政策,缓解市场压力。但中央 房住不炒、因城施策 的调控思路并未发生根本改变,未来房地产调控政策将从以下三个维度进一步拓宽加厚。

第一,稳定 房地产市场健康平稳发展是重中之重。2018年12月24日,住建部部长王蒙徽表示,2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标,促进房地产市场平稳健康发展。要以解决新市民住房问题为主要出发点,补齐租赁住房短板。因此,2019年 稳房价 是基调。在人口流入量大、住房价格高的特大城市和大城市要积极盘活存量土地,加快推进租赁住房建

设。继续推进集体土地建设租赁住房试点工作。

第二,分化 房地产调控政策分化是大势所趋。房地产政策的松紧程度取决于房地产市场发展的景气状况,带有逆周期调整的性质。当前,一二线热点城市房地产主要依靠市场、人口增量驱动,三四线城市则主要依靠棚改政策驱动。因此,房地产调控政策也出现了明显的分化趋势。无论是 因城施策 还是一城一策,实际上就是要各个城市根据当地房地产市场的实际情况采取调控措施,这是未来房地产调控的基本原则,就是保持房地产市场健康平稳发展,不发生系统性风险。

第三,放权 更加注重地方政府在房地产调控中的主体责任。2018年12月19日至21日,中央经济工作会议用66个字定位了房地产市场:要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。在今年的政府工作报告中将落实城市主体责任进一步明确,意味着地方政府调控房地产市场的自主权力进一步扩大。

(新华网)

口上的力量
城市建设专刊

张家界日报 ZHANGJIAJIE DAILY 掌上张家界 腾讯新闻·张家界

■ 指导单位:张家界市城市建设工作委员会

■ 主办单位:张家界日报社
张家界市住房和城乡建设局

■ 成员单位:张家界市自然资源和规划局
张家界市城市管理行政执法局
张家界市经济发展投资集团有限公司
永定区人民政府
武陵源区人民政府
慈利县人民政府
桑植县人民政府

■ 联合承办:区县各城建口单位
张家界报业传媒发展有限公司
张家界绿城房地产开发有限公司(南城金座)
张家界湘银置业有限公司(天门壹号)
浙商置业投资股份有限公司(山水印象·润庭)