

与城市共成长

——十堰住房建设 50 年发展回眸(下)



北京北路发展方兴未艾。通讯员 李军 摄



东部新城一派勃勃生机。通讯员 李军 摄

地产迭代 人居升级 十堰房地产市场的四个时代

新中国成立后,十堰住房多为干打垒、芦席棚甚至茅草屋,这一落后局面在二汽动工兴建后逐步得到改善。

1982年,朝阳小区由当时尚隶属房管部门统建办公室的十堰中房房地产开发有限公司(原中房集团十堰房地产开发公司)动工兴建,并于1984年4月全部竣工。

1984年,滨河新村(小区)由新组建的中房集团十堰房地产开发公司上马建设,正式迈出了房地产市场化探索的第一步。

此后,燕林新村(小区)和富康花园(十堰小区)相继动工兴建。

可以说,从朝阳小区发轫,再到滨河、燕林和富康三大小区,正是这些在上世纪80年代颇具规模的住宅小区的开,十堰房地产才构筑起了业界所描绘的“青铜时代”。

不容忽视的一点是,东风汽车

公司(二汽)职工住宅楼的建设也是十堰楼市初级发展阶段的重要组成部分。

步入新世纪之后,以世纪花园为代表的花园式小区的横空出世,彻底改变了人们对房子的认知,同时也改变了十堰楼市的开发理念和格局。世纪花园成片开发,配套完善,注重环境打造,在规划上有一定的手法和风格,在环境上注重建设的细节。

可以说,世纪花园的开发建设正式表明十堰房地产发展第一个阶段结束,在十堰房地产发展史上具有划时代意义,也使十堰迎来了真正意义上的房地产时代。

紧随其后,香格里拉城市花园、武当国际园、阳光花园、东方明珠城市花园、东方坐标城等一大批品质大盘开始崛起,阵容齐整地构筑起了十堰房地产市场的“白银时代”。景观、绿化、物业、户型等地产元素

纷纷登台亮相,其中最具里程碑意义的当属香格里拉城市花园。

在宏观调控主语境之下,2012年前后,十堰房地产市场涌现出了一大批体量动辄百万的大盘,总体量超200万平方米的大美盛城和总建筑面积约180万平方米的大洋五洲在2012年相继开工,2011年则是200万平方米总建筑面积的和昌·国际城和120万平方米的阳光·栖谷相继入市。

这一阶段是十堰楼市的“黄金时代”。

2017年,十堰楼市最大的变化当属大鳄地产的全面进入。

同年4月18日,恒大集团在武汉召开恒大湖北产品发布会,透露已完成对十堰的战略布局。同年11月18日,十堰恒大城举行首次网络开盘,首批精装房源几乎一售而空。

2018年8月17日,位于熊家

湾的5宗商住地块由杭州市城建开发集团有限公司包揽,从而再度吸引了本土地产业界乃至全市消费者的集体关注和憧憬。

早在2014年12月27日,十堰万达华府甫一亮相,首推300余套房源几乎售罄。

此外,招商蛇口、中铁·世纪山水及中庚·香山新城等外来大鳄也都纷纷亮相。

十堰楼市步入“大鳄时代”。

新鲜血液的注入,带来的必然是全新的视野,具体到地产项目而言,则是人居理念的升级换代。

基于此,采访中多位业内人士表示,随着万达、恒大等全国知名房企陆续进驻十堰,在人居理念、产品研发、推销节奏及品牌推广等各环节统一布局,既带来行业新一轮洗牌,同时加剧了产品竞争。“特别是在人居理念的升级换代上起到了引领作用。”

从“有其屋”到“优其屋” 十堰楼市产品品质日臻优异卓越

精装房是十堰楼市最吸引眼球的词汇。

2017年11月18日,十堰恒大城首批房源公开入市,这意味着十堰正式开启了精装房时代!

值得关注的是,本土企业阳光地产亦推出了以“匠心、用心、贴心、省心、安心、放心”为核心的6H精装华宅产品,全力打造更贴合十堰人居标准的地产产品。

从2012年开始,十堰房地产市场产品开始变得多元化,传统的单体楼和塔楼产品开始越来越少,板式高层、小高层、花园洋房、联排别墅、独栋别墅、多变写字楼、LOFT、SOHO公寓等越来越多,丰富多元的产品开始满足购房者多样的购房需求。

市民除了关注房价之外,更重

要的是要选到自己中意的楼盘,以及合适的住宅产品。

相比于十堰本土房企的产品,万达、大洋等外来房企的产品趋向于标准化,基本上是把在外地做得比较好的产品直接拿到十堰进行复制,缺少了对十堰本土市场需求的研究,而十堰本土房企诸如阳光、兴丽、百强等由于深耕十堰多年,对老百姓的需求掌握得更到位,对产品可以随时根据市场的变化进行调整。

业内人士表示,十堰房地产市场已经从功能性需求进入舒适性需求阶段,消费者已经回归到舒适居住的房地产本质,“房子最终是用来住的。”

除了精装房,洋房现象是十堰楼市产品多元化发展过程中的一个

缩影。

2017年上半年,以翡翠园、铜雀台和藏珑墅院为代表的三大花园洋房堪称是十堰楼市热度的真实体现。

花园洋房的畅销,在于差异化的产品定位和无可比拟的住宅品质。“花园洋房可以称之为亚别墅,是仅次于别墅的产品类型,无论是舒适度抑或功能性都堪称完美。”资深策划人徐志刚认为。

关于世纪花园的产品,业内人士一致认为,成片开发,配套完善,注重环境打造,在规划上有一定的手法和风格,在环境上注重建设的细节。

正是在房地产发展最为迅猛的10年里,各类不同风格的产品如同雨后春笋般涌现,如上海城主推的

海派风格,柳林春晓、春华新苑等项目所缔造的中式园林风格,凤凰香郡提出的泰式园林风格,以及卢浮宫所呈现的欧洲建筑风格。

作为十堰老牌房地产公司的代表,十堰市阳光房地产开发有限公司在2008年推出的阳光·蓝山郡项目中,首创了包括高层低密度景观社区、魔变增值户型、全阳光空中院馆及点式建筑实现板式享受在内的六大产品创新。2012年,该项目荣获“中国广厦奖”。

关于福利房时代的户型,徐志刚回忆说,“小客厅大卧室是一个显著特点,至于为什么这样设计,和当时的生活休闲水平不高不无关系。也有创新之处,比如世纪之交永兴花园就曾经推出过类似于假复式的设计。”