

匠心筑城 优居安家

——十堰房地产市场 25 年发展回眸



华西城效果图。

● 25 年：十堰房地产进入市场化时代

“中心城区成熟繁华，东西新城活力四射，城市组团雄姿勃发，交通路网经纬纵横，人居水平巨大提升，品质楼盘层出不穷……”

在告别福利房时代后，经过 25 年摸爬滚打，一座区域性中心城市已经在鄂豫陕渝毗邻地区拔地而起，在突飞猛进的城市化进程中，十堰房地产市场不断生长、渐次迭代，为城市发展贡献了匠心和力量！

■记者 吕伟

多位业内人士表示，对于十堰房地产市场而言，上世纪 90 年代是一个过渡期，是计划经济和市场经济并存的一个时期，同样是房改实施和市场萌芽的一个时期。“这一时期也诞生了一批有着市场化初级思维的地产项目，比如东岳路的东岳山庄、三堰澳门街的祥和山庄，以及宜昌路的永兴花园等。”

自上世纪 90 年代中期起，特别是步入新世纪之后，以世纪花园为代表的花园式小区的横空出世，彻底改变了十堰市民对房子的认知，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、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，其中最具有里程碑意义的当属香格里拉城市花园。

2012 年前后，十堰房地产市场涌现出一大批体

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 万平方米次之的阳光·栖谷相继入市。

这一阶段是十堰楼市的黄金时代。

自 2017 年起，十堰楼市最大的变化当属大跨地产的全面进入。在同年恒大集团完成对十堰的战略布局后，来自浙江杭州的大家地产则于次年一举拿下位于熊家湾的 5 宗商住地块。在此之前，祥源湾和万达华府的亮相可以说是国内大型房企对十堰市场的初次触电。

此外，招商蛇口、中国中铁、碧桂园等地产大鳄也纷纷亮相。

十堰楼市步入大跨时代。

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、推销售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。”

● 引擎：一条条道路和城市的未来

25 年来，如果说东岳路上的世纪花园揭开了十堰房地产市场化序幕的话，那么北京路上的香格里拉城市花园、北京小镇、东正国际等项目则直接拉动十堰房地产市场步入黄金时代。

自 2005 年起，以北京路为核心的房地产开发如火如荼，柳林春晓、东方明珠城市花园、东方坐标城、上海城、九龙·太阳城、凤凰香郡等项目相继亮相，一时间，十堰房地产市场百花齐放。

恒大成、大美盛城、大学星城、上海路·金座之于上海路，汉成时代、汇霖 K-MALL 时尚广场、成邦·华夏公馆、冠城·美立方之于火车站北广场，国瑞文旅城、万达广场、九州龙城之于发展大道，翔龙·四方新城、阳光·蓝山郡、凯旋城之于凯旋大道，中铁·世纪山水、兴丽城之于建设大道，大家·十里桃源、华西城之于火箭路，大洋五洲、泰山·绿谷之于天津路，和昌国际城、中瑞·领航城之于浙江路，惠泽·公园一号、卢浮宫、汉成天地之于重庆路……

道路修筑和城市扩张之间的关系，在 25 年的十堰房地产市场化历程中体现得淋漓尽致。

综观十堰房地产市场，长久以来多以道路为标准，纵轴之人民路、朝阳路、北京路，横轴之江苏路、柳林路、东岳路，再加上后来涌现的天津路、重庆路、浙江路、凯旋大道、上海路及林荫大道，十堰楼市脉络日趋细密，版图日趋庞大。

北京路是迄今为止地产开发最为成功且最具代表性的一条道路。

紧随其后，天津路、重庆路、浙江路相继开工建设，从而构筑起十堰东部新城的框架。2010 年 9 月 19 日，上海路贯通，和重庆路—中岳路—湖南路形成东西大通道。2011 年，随着北京北路延长线的开工建设，北京路和发展大道、十堰大道形成对接……

城市东部腹地，以发展大道、林荫大道 2 号线、火箭路、航空路等路网正在生成茅箭区发展的全新空间；城市西部热土，以发展大道、建设大道、风神大道、阳光大道为代表的正在撑起张湾区新的成长空间。



北京中路实景。(资料图片)

● 品质：十堰楼市产品日臻优异卓越

在福利房乃至房改房时代，业内人士回忆说：“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，比如永兴花园就曾经推出过类似于假复式的设计。”

资料显示，彼时住宅使用面积大都在 60 平方米左右，厨房、厕所使用瓷砖、马赛克等装饰，墙壁贴墙纸，地面刷油漆或铺塑料地毯，并增设浴缸，少数采用马桶。

当时的楼盘大都不具规模，一般都是单体楼，物业管理几乎为零。

在步入市场化阶段之后，房子的产品属性日趋深刻，无论是户型还是品质都有了质的飞跃，其中最具有里程碑意义的当属香格里拉城市花园。

特别是 2005 年之后，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西园林风格，凤凰香郡的泰式园林风格，以及卢浮宫所呈现的欧洲建筑风格等成为业界现象。

以 2012 年为界，十堰房地产市场产品开始变得更加多元，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，理性购房已经成为主流。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。”

值得关注的是，在外来房企争相登陆十堰的大背景下，相比于十堰本土房企的产品，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，而十堰房企由于深耕本土多年，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。

花园洋房和精装房是十堰楼市产品多元化发展过程中的一个缩影。2017 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十堰楼市热度的真实体现。同年，十堰恒大城首批房源公开入市，意味着十堰正式开启精装房时代。

花园洋房的畅销，在于差异化的产品定位和卓越的住宅品质。“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。”业内人士表示。



阳光栖谷项目实景。(资料图片)



香格里拉项目实景。(资料图片)