

# 楼市发展前景又阔

城区是否适合人居?在城区买房,居住和投资哪个更相宜?如何提升城区的居住价值和投资价值?城区房地产市场发展的空间还有多大?面对遵义楼市纷纷扰扰的发展,我们不仅生出了些许疑问:遵义楼市的发展空间还有多大?

## 晚报看楼市

### 永不落幕的“地产中心”

随着新城市中心区的建立,作为最传统中心的城区,会不会成为昨日黄花?城区的房地产会不会今不如昔?有人认为,决定某一个地区房地产发展的因素是城市地位、消费群体、城市资源和相关配套。尽管不同的城市规模,市中心的概念会有所不同,但无一例外都是高度繁华的商业中心。城区作为遵义政治、经济、文化中心,有着几十年的发展,是城市资源最丰富、配套最齐全、消费群体素质最高的地区,而这些,正是支撑房地产高速发展的首要条

件。

也有人认为,受土地资源紧缺所限制,城区房地产发展的空间不会很大,土地资源紧缺是把双刃剑,虽然很大程度上制约了房地产业的发展,但正因为如此,也决定了城区房地产极具升值的潜力。可以这么说,目前城区的房地产可能没有规模,但是绝对有效益。近年来中心城区的城市定位逐渐明晰,旧城改造、大棚户区改造也已经提上了议事日程,政府会引导房地产开发当作繁荣城市的工作去做,这已经决定了城区地产的发展空间不可限量。

### 住宅郊区化大势所趋

这几年,住宅开发热点逐渐往城郊转移,如南部、东部、北部。城市规划的特点是分散式集团布局,住宅郊区化应该是遵义未来的趋势。地产的发展方向早已经朝着住宅郊区化的方向发展,目前存在出行难问题是因为交通规划没得到实现。现在遵义市规划局已经初步定出未来的城市布局,城市扩容和环城高速公路的实现,以及未来轻轨的开发建设,必将促进郊区居住化的实现。

因为城里用地有限,体现政治文化经济

中心功能的建筑物、项目应该多上,而住宅应该逐渐削减,闹市环境已经不适应当代市民的居住,应从中心城区内淡出。随着遵义200万人口大城市目标的确立,业内人士认为,市区建设要从外延向调整改造转移,城市建设重点要从市区向远郊区转移。

也正是在这两个前提下,中心城区周边的不同区域,逐步出现了一些居住项目,并且比城区有了更多的景观空间、绿地面积。

### 三大价值决定地产走向

城区房地产价值体现在三个方面,即人居价值、商业价值、文化价值。人居价值体现在商务繁荣,城区虽然拥挤,但多元化生活的魅力无可替代,其在城市发展的过程中积淀的“成熟”是吸引消费者眼球的最重要原因。现阶段,城区地产受土地资源的制约,无法形成大型的社区,但城区的泛社区早已形成,休闲的地方有公园、文化广场等;购物的地方有沃尔玛、国美、大润发等。

在城区,房地产的

商业价值是大于居住价值的,看一个商圈就会明白城区的商业地产会有作为,这么多的零售品牌云集于此,一个成熟的商圈已经成型,商业由过去的零散乱和现在的时尚、高档和品位方面的提升,这样的一种变化,很自然地就出现了市场空间。

文化价值则体现在两个方面,一是进行非常有文化内涵的住宅开发,二是参与到文化硬件建设的文化产业。

### 创新才能有更大的发展

其实,现在到城区买房子的消费者与原来相比,其动机已经发生了变化,城区带给人们的更多的是一种体验。从前人们在城区买房,是因为只有市中心的商品最全。但现在的商业状态已经变了,在城郊居住,消费可供选择的的东西也越来越多,城区的房产开发应该转换思路,改变那种见缝插针、盖房就卖的传统方式,建居住区要尽可能增加绿地面积,搞好景观设计,建设足够大的停车场。而开发商业的出路在于走体验化的道路,与项目所在区位结合,融于所在的地块儿,提升区位整体价值。

有业内人士告诉记者,目前,城区房地产开发,特别是商业地

产存在着很多雷同现象,特色不太明显,地产商在盖楼时,应该考虑到自己的特色提高商业底蕴。住宅项目方面就体现出一种新都市主义生活,这种生活“低成本、快居住、高娱乐”,如果住宅与城市设计相结合,城区丰富的历史积淀与人脉肯定能够带动市中心的繁华升级。

总之,市中心土地资源的稀缺性决定它有很高的投资价值,因为有着完善的配套设施,所以不可能像郊区楼盘一样低开高走来行销,高品质的楼盘升值的空间仍然很大,就看企业能不能真正走出差异化道路。

(地产周刊记者)