

群雄环伺 牧马山将成最美战场

>>>> 配套提速 “中央别墅区”呼之欲出

2000亩的原生态森林、碾河、江安河、杨柳河等多条河流流经此地,凭借优越的地理环境,牧马山当仁不让地成为打造低密度高端别墅区的一块“宝地”。2003年12月,森宇集团率先抢滩牧马山,推出纯独栋别墅项目维也纳森林,之后华昌实业、交大房产等也相继跟进。但是,当时周边配套的不完善,成为制约区域发展的瓶颈。这样的尴尬情况即将一去不返。“占地约2650亩,牧马新城核心区域的牧山湖片区将被打造成一个集餐饮、娱乐、休闲、度假为一体的区域中心,未来链接双流和华阳的新双华路将贯穿牧马山,五星级酒店、医院、学校现在都在规划中,很快投入建设。”双流临空服务业管委会副主任黄志华告诉记者,改造后的新大件路、建设中的新双华路都是按照城市道路

规划建设,“城市道路”的概念是道路将规划建设大面积绿化、主车道、辅助车道、路灯、双向道路隔离栏、人行道,这就意味着整个牧马山区域将从此形成真正的城市街区,一个“中央别墅区”即将呈现。

“随着大件路的改造拓宽,目前已经初具通车能力;穿越机场新跑道的下穿立交桥已经建成,新双华路(双流至华阳)也已局部形成通车等等。交通条件的改善,周边生活配套的不断改善,稀缺的自然资源以及地方政府给予的宽松投资环境,是我们进驻牧马山的主要原因。”成都金科地产营销部经理王敏这样告诉记者。同样,隆鑫地产、三盛集团对此也表达了同样的观点,非常看好此区域。牧马山已经筑巢,引来凤凰就是顺理成章的事情了。

>>>> 品牌争入 花源镇硝烟四起

在新一轮的城市化运动中,牧马山总能以自己特有的气质聚焦众人的视线。来自福建的三盛地产、嘉德投资,重庆的龙湖地产、金科地产,隆鑫地产,广州的恒大地产,新加坡的华新国际等众多地产大腕云集牧马山,牧马山别墅大战看似一触即发。这场没有硝烟的大战,其战场就在宁静美丽的花源镇。

花源镇,背靠牧马山麓,杨柳河穿境而过,浅丘高低起伏。这样独厚的自然环境,正是打造低密度高尚社区的绝佳所在,因此,花源镇自然成为各诸侯窥视已久的上佳之地。

其中,福建三盛集团将与建川集团在成都牧马山展开联合开发,项目被命名为“三盛·翡丽山”。这家来自福建的知名地产企业希望通过牧马山项目撬开成都楼市大门。同样来自福建的嘉德投资已经在牧马山布局,在牧马山投资开发的高端别墅项目上个月已经破土动工,初步定名“牧马山1号”,由知名别墅楼盘蔚蓝卡地亚的原班人马打造,因此该项目已经引起业内高度关注。另外,沉寂多时的华新国际再次复出,其开发的华新·锦绣尚郡日前已正式动工,占地近600亩的锦绣尚郡计划分5期开发。

重庆金科地产也将在牧马山片区打造一个占地面积超过3000亩的超大型高端别墅项目,具体地址是在花源镇。重庆隆鑫方面也表示已手握牧马山700亩土地,项目地址正是在花源镇。

战况火热,尚不止此。按计划,8月份新津县将重点推出位于花源镇的两宗地块。总面积为602.06亩。其中一宗地块北临碾河与龙湖长桥郡相邻;而另一地块位于花源森林大道东侧、置信牧山丽景一期项目以北的牧马山浅丘地带。如此稀缺的优势地块,众多开发商一定不会错过。

打出牧马山板块概念的还有恒大·金碧天下和龙湖·长桥郡两个标志性大盘,它们的进驻催化了牧马山开发进程的大幅提速。尽管这两个项目并没有在牧马山新城规划范围内,但仍然属于牧马山系,而其具体地理位置更靠近新津。金碧天下号称占地超万亩,而长桥郡的豪宅更是动辄千万元,在占地规模和开发档次上,这两个牧马山别墅楼盘相继刷新成都楼市记录。

数十家企业如此攻城略地,下半年成都高端物业的集中放量可以想见。

>>>> 大腕云集 谁将领舞牧马山

牧马山高端别墅区的地位早已为人所熟知,然而,如此众多的房产开发企业蜂拥而至,如何“争艳”牧马山,谁将占得头筹赢得风光,各家的土地资源的优势发挥、产品形态的设计打造,以及营销策略等等,都将成为开发企业不容回避的话题。

三盛集团计划以冠名多明戈、宋祖英演唱会的高调推出“三盛·翡丽山”别墅项目,试图通过音乐会的方式,诠释对项目的深刻理解,上演一出音乐与建筑的完美融合。而重庆开发商因其山城老家依山傍水的独特优势,对山水有着更深层次的理解和经验,在产品设计上拥有自己的特色。正如龙湖地产在成都的1号别墅作品长桥郡,纯正的英伦风格的顶级别墅一经面世,即创下两天销售40套的佳绩,在上半年更是夺得了别墅单盘的销售冠军。

同为重庆企业,金科地产对其近3000亩的牧马山花源镇项目信心满满。据该公司人士透露,金科最早计划在成都开发的第一个项目,其实就志在高端别墅物业,只是当时没有拿到合适的土地资源。金科牧马山花源镇项目将采用总价原则或客群原则来进行产品定位,比如总价在300

万左右的别墅,又或根据客户群体的不同进行量身订做。目前项目的产品风格设计还在讨论中。

重庆隆鑫成都公司相关负责人同样表示,作为在成都的首个别墅项目,隆鑫将慎重进行多方面考察,最终确定产品形态,到底是中式、美式、西班牙风格或其他建筑风格,目前还是悬念。项目一切准备工作正在积极筹备中,预计于今年年底或明年年初动工。

早在2003、2004年,牧马山片区的开山之作维也纳森林别墅售价每平方米才三四千元的时候,就有许多成都购房者认为,用市区电梯住宅的价格去郊区买别墅,何尝不是很好的选择。2007年置信地产落子花源镇,销售价格从7000元/平方米上升到1.3万元/平方米。现在这里的房价最高已超过20000元。而据龙湖地产内部人士透露,长湖郡最高总价达5000万元的别墅已有多位买家正在洽谈购买。另有传闻称,嘉德投资开发的牧马山1号品质将全面超越蔚蓝卡地亚,从而成为整个牧马山片区第一高端豪宅楼盘。

无论是开发商的“打拥堂”,还是区域房价的一路走高,现在的牧马山别墅市场正如8月的天气一样火热。

如果三、五年来,你会认为自己到了典型的城乡结合部,给人印象最深的是狭窄的公路、道路两旁零星低矮的房舍,还有大片大片的庄稼地。不要试图寻找超市、医院、学校……掩映在高大灌木丛中的一栋栋或精巧或气派的建筑,显得高贵又有些孤清——这是当年的牧马山。

而今天,作为成都近郊最引人瞩目的高端别墅区,日趋发展成熟的牧马山已经成为开发商争夺的热土。龙湖地产、华新国际、置信、嘉德投资、恒大地产、中航等知名开发商均已在此安营扎寨,金科地产、隆鑫、三盛集团又分兵杀来,群雄逐鹿格局已经形成。在这个被誉为“中国第四大别墅区”的牧马山,一场大戏下半年或将上演……

本报记者 谷小建



别墅盛宴 谁来晚餐

8月的成都,骄阳似火。而此时,牧马山正在“发热”。

2000亩原生态森林,杨柳河、碾河、江安河的轻绕,稀缺的自然资源,以及距离主城区仅20分钟车程的交通优势,“离尘而不离城”让牧马山成为别墅开发的上选宝地。

从2003年开始,森宇集团的维也纳森林率先亮相牧马山,随后,交大房产、兴益房产、华昌实业也相继投资开发,牧马山易城、中航云岭、半山卫城等项目面世。由于当时受到交通及生活配套设施的综合制约,更多的开发商对此区域保持谨慎乐观的态度。与此同时,牧马山区域价值仍在房地产开发的新一轮热潮中不断提速。2007年,成都本土开发企业置信推出牧山丽景项目,销路良好。2009年,号称万亩别墅区的恒大·金碧天下抢滩牧马后山,牧马山别墅市场竞争终于达到白热化。

牧马山热了,开发商该来的都来了,接下来到了大戏的另一主角——购房者登场的时候。如此独特优越的低密社区,如此大规模集中放量的高端物业,谁来成为享受它的人?这是市场人都期待的答案。

