

# 驭光西行

——2023湖湘楼市家居年终报

## 去年长沙新房均价13458元/平方米

### 房价同比上涨7% 市州客群大增,占比超过七成

政策利好之下,长沙楼市供应增加,得益于精装及改善项目入市拉动,价格结构性微涨。

1月16日,据湖南中原地产数据显示,2023年长沙新房整体均价13458元/平方米,同比涨幅7%,但实际2023年限价地价格实现度仅40%,受毛坯项目日益增加、二手房价格下行压力等影响,新房价格支撑减弱。 ■三湘都市报全媒体记者 卜岚



去年长沙新房供应量增加,新项目不断涌现。 顾荣 摄

#### 市州客群占比超过七成

2023年9月22日,长沙印发《关于优化房地产调控政策的通知》,放松限售、放开首套房限购。一时间,长沙楼市沸腾起来。“欢迎大湾区看房团”“欢迎市州看房团”“欢迎北上广深菁英回湘置业”……不少项目开启了“人从众”模式。

据安居客数据显示,长沙首套房不限购政策发布第1日,长沙新房日活跃用户提升75.7%,新房纯看房用户增加91.2%。非长沙的活跃用户也有显著提升,其中娄底活跃度提升604%,东莞活跃度提升588%,深圳活跃度提升427%,郴州活跃度提升386%。

不仅如此,不少开发商也开始发布涨价通知。比如汉唐翰林府就宣布,于2023年9月25日0时起,取消特殊折扣审批,住宅产品价格上浮3%,涨价200—300元/平

方米;长沙大都汇天悦表示,于2023年9月25日0时起,项目住宅产品一律按备案价销售,价格上浮2%,涨价300—500元/平方米。

伴随着政策利好,湖南各市州客户明显增多,去年市州客群占比超过七成,同比提升13%,达到历史峰值水平。省外客户占比趋稳,长沙本地客户占比缩减至13%。

同时,长沙多个项目也在去年迎来了热销。2023年12月11日,中建和悦宸光推出198套刚需房源,并在12月11日—12月13日进行线下认筹,最终共计获得463名认筹客户。

#### 2024年预计重点优化保障房政策落地

2023年楼市回归理性,2024年长沙楼市又将如何走?

湖南中原董事总经理胡冶钢预测,2023年楼市由“稳”到“促”,商品房支持政策基本见底,预计2024年持续宽松。长沙作为保障房、城中村改造试点城市,2024年预计重点优化、推进保障房政策落地、积极推进城市更新,改善居住环境,激发需求。预计2024年长沙内六区市场整体量低位再降,房价稳中有降。房地产结束大开发时代,面临由量到质的转变,未来打造品质住宅是大势所趋。

“2024年开发商面临的风险可能会得到一定控制,供给端对市场造成的冲击在2024年会显著弱化。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,由此开发商的资金链紧张程度会有所缓解,开发商大幅度降价卖资产的现象会减少,有利于整个市场的资产价格趋于稳定,这对于提振房地产市场的信心和扭转老百姓的预期会有很大的助益。

中建和悦 城市运营 服务商

中建·钰山湖 Crown Jewel

# 人生有江湖 登峰 钰山湖

## 2023年长沙市年度洋房销售金额TOP1

(数据来源:克而瑞)

约120-142m<sup>2</sup> 2.0低密奢宅 约180-310m<sup>2</sup> 艺境洋房 臻席竞藏

0731 8873 3555 Add | 长沙·湘江新区·洋湖芯