

# 楼市“五一战报”：“热销”刷爆朋友圈

重磅新政加持，房企推多重优惠揽客，有楼盘劲销46套 专家：市场正呈现弱复苏迹象



“五一”期间，市民正在咨询购房事宜。



扫码看视频



军哥说新闻

天下苦公摊久矣  
肇庆星火必然燎原

赶在“五一”假期之前，长沙密集出台了多项楼市政策：“以旧换新”、公积金额度提升等。政策的利好快速传导至长沙楼市交易市场。

5月7日，“五一”假期刚结束不久，便有不少项目纷纷发布“五一战报”：热销1.7亿元、来访500多组客户、单个项目销售破3000万元……

楼市新政对长沙楼市的持续刺激效应，还在不断发酵。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚  
通讯员 邓智文

## 市场正呈现弱复苏的迹象

不过，虽然市场热闹，但分化也较严重，部分项目门可罗雀，往年假期集中开盘的现象并未出现。网签量仍不及往年同期。

克而瑞数据显示，在“五一”前一周高供应和强促销下，2024年长沙“五一”期间成交8.7万平方米，成交均价14669元/平方米，成交量同比表现下降。但“五一”周(427-53)网签量1176万平方米，为今年单周最高位，周度市场热度环比拉升。

“楼市成交数据高于今年周均水平线，说明市场还是弱复苏的迹象。但转化率不及历史同期水平，为近五年最低，且市场项目间表现差异较大。”湖南中原地产研究院相关负责人指出，整体来说，刚需产品表现优于改善，近三成项目降价，个别促销力度较大，不乏热点项目，“展望后期市场，多重利好政策出台，对于市场预期提振仍有一定积极作用，长沙5月市场预计拿证量与4月相差不多，但成交在多重利好刺激下及个别红盘带动，市场预期会有所恢复。”

诸葛找房研究中心认为，整体来看，今年“五一”假期楼市交易数据并未改善，仍现下降态势。对于接下来的市场表现，预计节后成交可能会出现较大幅度的回弹，但楼市仍处于缓慢复苏阶段，短期内成交热度较难赶超去年。另外，政策支持方面，短期还是依赖于核心城市的政策调整，着力去库存。

## 新政连线

### 长沙长租房合约可协商退出

三湘都市报5月7日讯“长沙既然已经不再限购，为什么我还要履行10年的长租房合约呢？”近日，有网友在湖南一问政平台上留言，表示目前，长沙已放开限购，建议取消之前签订的长租房协议。

对此，长沙市住建局回复称，经核实，根据《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》(以下简称《方案》)，存量租赁住房盘活由经营主体按照平等自愿原则实施，具体由原长房集团、长沙市建发集团参与组织，双方共同签订了《长沙市盘活存量房供作租赁住房合作协议》(以下简称《协议》)。

同时，该部门经与试点企业反复沟通，未享受核减套数或贷款优惠利率的，可以与试点企业协商退出《协议》。业主通过盘活存量房已享受核减套数或使用了贷款优惠利率的，仍应按《协议》内容履行。在《协议》履约期内，房屋权属人可进行房屋交易，但在因买卖、赠与办理租赁住房不动产登记转移登记时应取得市住建部门的租赁住房上市交易工作联系单，且购买方、受赠方仍需按《协议》履行期满。

目前，盘活存量房业务及上市交易业务均正常办理。长沙市住建局相关负责人表示，将督促试点企业不断优化服务。

■全媒体记者 卜岚 通讯员 邓智文

## 不少项目发布热销海报

“五一”期间，不少项目不仅加大了来访活动，同时配合成交有礼、特价房、降价促销、高佣转介、老带新等手段，营销力度较大。在此推动下，长沙多个楼盘“五一”来访量明显上升。

“每天很早就有购房者来看房，‘五一’假期营销中心来访量已经超过了500组。”位于省府板块的中海寰宇天下，在假期迎来了成交与到访小高峰。项目工作人员说，“整个黄金周项目实现销售8000多万元，忙起来上厕所的时间都没有。”

“‘五一’期间，我们8个项目同时启动了‘千万补贴’‘以旧换新’的活动，仅住宅就卖了1.7亿元。”5月7日，城发恒伟品牌负责人在朋友圈感慨，假期的销售成绩十分亮眼。

还有项目卖房至深夜。“最近客户很爽快，假期当日来当日买，或者第二日就下定金，销售群到了深夜还喜报不停，一些客户很晚还在看房。”中国铁建梦想龙隐台的营销负责人李女士说。

这个“五一”，热销的海报确实刷爆了朋友圈。招商蛇口璀璨学府，劲销46套；谷山的万科森林公园，销售额超5000万元；开福北的北中心保利时代，“五一”期间成交额1.8亿元；大王山的龙湖江与城，也劲销了3600万元……

“在政策利好之下，‘五一’客户的看房意愿增加，节前房企都在备战积极取证，市场活跃度有所提升，部分品牌房企还通过限时折扣、限量特价房、多重礼等节点政策吸引客户，带动单周成交创年内新高。”长沙一房企负责人指出，市场分化将进一步加剧，而且刚需将持续受二手市场强势分流，成交复苏待进一步改善。



取消公摊，按套内面积计价开始实行！广东肇庆市打响取消公摊“第一枪”。从2024年5月1日起，肇庆市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售。这意味着实行了几十年的公摊终于被取消了。

肇庆此举不是全国的改革试点，我没有掌握相关信息。希望星星之火尽快成燎原之势，早点在全国铺开推广。

因为天下百姓苦公摊政策久矣。

明明买的是100平方米的房子，结果到手的却只有七八十平方米。问题是物业管理等收费却按房产证上的100平方米计算，这种合法公开的“抢劫”却能经年累月地进行下去。甭管老百姓怎么骂，各方既得利益者都岿然不动，吸血不止。

公摊最早是谁发明的？是李嘉诚为首的香港那一批地产商！

“吸血无痕”的香港公摊大法自然被中国内地的房地产商们全盘引进模仿，且变本加厉。有些开发商更黑心，在本就模糊不清的公摊上大做文章。原本一个房子也就10%左右的公摊面积；而实际去买房的时候，却发现房子的真正实际面积，只有70%；有些更是只有60%！结果就是你到手的实际面积大为缩水，你还无处说理，因为相关确凿证据很难拿到。

其实，在2013年，为老百姓所诟病的公摊面积计算模式就彻底退出了香港市场。而在内地，骂声再大也骂不醒装睡的各方利益既得者。直到这个5月，广东省打响“第一枪”！肇庆市正式公开发布通知，迈出了第一步。

民之所忧，我必虑之；民之所盼，我必行之。取消公摊，大势所趋。希望尽快普及全国。

■三湘都市报全媒体评论员 张军  
视频 刘文