

一系列“组合拳”落地，长沙楼市迎新变化 一系列关键词为2025年楼市发展定基调 止跌回稳曙光初现，楼市“小阳春”可期

奔跑吧，湖南
——经济观察系列报道



扫码看视频

四个取消、四个降低、两个增加……2024年，一系列政策“组合拳”纷纷落地，市场出现了“止跌回稳”的趋势，长沙楼市也迎来了新的“变化”：长沙房贷利率进入“2”时代，“零公摊”产品之战打响，二手房挂牌量持续激增…… ■文/图/视频
三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 肖悦



在长沙一项目营销中心，市民正在咨询购房事宜。

政策“组合拳”纷纷落地

2024年以来，楼市政策利好不断来袭，市场活跃度也逐渐提升。

2月20日，央行公布了最新的贷款市场报价利率(LPR):1年期LPR为3.45%;5年期以上LPR为3.95%，下调25个基点。下调后，长沙首套房房贷利率最低将降至3.75%。10月21日，10月LPR报价出炉。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.1%，5年期以上品种LPR为3.6%，均下调25个基点。

而此前，长沙已取消房贷利率下限，房贷利率降至3.15%起(均为5年期以上贷款)。此次LPR下调后，长沙房贷利率将降至2.9%起。这也今年来1年期LPR的第2次下调，5年期以上LPR的第3次下调，长沙房贷利率也正式进入“2”时代。

贷款利率不断下调，长沙的购房门槛也在不断下降。

4月18日，长沙市住建局印发的《关于支持居民购买改善住房的通知》显示，即日起，全市范围内买房，不再审查购房者资格条件；“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠。

2017年3月18日长沙开始实行限购政策，2024年4月18日结束限购，意味着长达7年的限购政策退出历史舞台。限购退出，限售政策也彻底取消。11月14日，长沙住建局发布《关于进一步明确我市房地产交易相关政策的通知》，明确全市商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。此举旨在优化房地产交易政策，支持居民住房消费，促进一二手房市场的良性循环。据悉，之前长沙之前长沙商品房需网签满4年，才可以上市交易。

“长沙的限售政策可追溯至2018年，当时新房须取得不动产证4年后方可上市交易。目前，长沙限购、限价、限售已经取消，同时近期出台的降低首付比例、房贷利率等政策将进一步降低居民的购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。”业内人士指出。

新房开启“零公摊”时代

在房贷利率下调、全面放开限购、鼓励住宅项目“零公摊”等政策的加持下，长沙楼市也越来越“卷”，出现了不少“零公摊”产品。

“我们项目能达到约103%—107.9%的使用率，突破传统公摊占比20%以上的市场规则，在长沙率先推出实现‘负公摊’的创新产品。”云起·虔来项目负责人朱女士表示，项目建面约168平方米户

型，再加上全屋飘窗赠送和阳台、电梯厅计半面积，可以达到之前购买180平方米左右户型的空间，性价比十足。

除了云起·虔来，今年润和悦山府也创新设计了“零公摊”户型。“我们是新政后，长沙首个按新规报批，并面世的‘零公摊’住宅项目。项目最近面世的是约125—135平方米的户型，该户型公摊几乎为0。项目开盘初期一个半月，累计来访约981批，成交86套，购房者多为本地改善需求客户。”润和悦山府相关负责人表示。

4月18日，长沙发布了《关于优化房地产开发项目规划管理的若干措施》，引导住宅项目实现“零公摊”，调整建筑面积计算规则，优化阳台、飘窗和设备平台面积计算，降低购房成本，提升住宅品质。

其中，明确居住建筑阳台等按水平投影面积的二分之一计入建筑面积的部分，其水平投影面积之和按不超过套内建筑面积的20%控制，同时对飘(凸)窗宽度、设备平台是否计入容积率等作了规定。这也意味着购房者可以享受到更多的实际居住空间，公摊面积将越来越小。

此后，长沙涌现了不少新规之后的高品质住宅，比如建发观云、云起·虔来、邦泰·璟和、绿城·玉海棠、华润长沙瑞府三期等等，均拥有超高的使用面积。

“双限”取消让二手房沸腾

限购的取消让更多改善型人群重新拥有了购房资格。而限售的放开，则让二手房市场迅速沸腾起来。

据贝壳长沙站数据，11月14日至12月11日，长沙二手房新增挂牌约为25078套。而在过去的11月，长沙二手房新增挂牌为近12个月最高，达到了23364套。甚至新政发布当日，二手房挂牌量就开始出现明显上涨，有的中介机构不得不通宵录房源。

“你看，政策落地后，我马上就接到了四五个咨询电话，忙不过来，第一天，光是北辰翰江府一个小区的挂牌房源就新增了36套，大家都想趁着这个好时机把房子卖出去，门店的客户量一连翻了好几倍。”营盘路新环境门店的中介唐先生笑着说。

不少新房源也开始在二手房市场露头。比如长沙北中心保利时代、万科森林公园、长沙悦府等。业内人士指出，有一些老旧小区的业主，看到次新房可入市交易，迅速调低了价格售出。

在成交方面，据湖南中原研究院统计，11月长沙二手房成交排名前三的小区分别是北辰三角洲、湘江世纪城、阳光城尚东湾，成交套数分别为73套、60套、45套。热销项目挂牌房源量充足，单盘挂牌量均在400套以上，客户可选择面广。

限制性政策有望继续优化

业内

市场的交易更为活跃，楼市“止跌回稳”的趋势也越来越明晰。展望未来，楼市又将如何变化？

中指研究院政策研究总监陈文静预计，未来核心城市限制性政策有望继续优化，包括北上深继续优化限购政策，取消郊区、大户型限购等存在一定预期；核心城市继续降低首付比例，降低房贷利率、降低交易税费等依然具备空间；针对多孩家庭给予更多政策支持等。另外，支持改善性住房需求释放的供给端政策也存在进一步完善的预期，如优化土地供给，为“好房子”建设提供支持等。

“近期，随着一系列利好政策的密集出台，长沙房地产市场信心得到明显提振。10月以来多项指标出现积极信号。房价连续两月正增长、出清周期回归安全区间、房企信心充足供应迎放量，三环外市场显著复苏等，种种迹象都昭示着长沙楼市稳健回暖态势显现。”克而瑞湖南区域相关负责人指出。

再提“稳楼市”反映了更坚定的态度

记者手记

“持续用力”“加力实施”“充分释放”“合理控制”“推动构建”……一系列关键词为房地产市场2025年发展定下基调。

12月11日至12日，中央经济工作会议明确提出，将持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，推动构建房地产发展新模式。毫无疑问，会议再次提及“稳住楼市”，反映了中央更加坚定的稳楼市态度；持续用力，意味着在政策力度上也会不断加大。这波会议释放了最强信号，也让人们对于楼市走向有了新的预期。

而作为宜居城市，长沙“房价洼地”红利仍在，价格整体波动性小，市场较为平稳，而且在住宅新规后，产品端有了质的飞跃。居民对住房的需求从“有没有”向“好不好”转变，对住房的功能、质量都有了新期待。

谁提供好服务，谁就能有市场、有发展、有未来。总的来看，一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施初步显现成效，预计未来随着政策效能进一步释放，推动房地产市场止跌回稳的动能将逐渐增强。

展望后市，楼市热度将延续，2025年“小阳春”有望提前。