

金地

深系房企搅动长沙市场

从天健、卓越、鹏基到保利、万科、佳兆业，纵观如今的长沙楼市，深系开发商早已遍地开花。金地的加入，无疑又给长沙楼市强化了深圳的烙印。深圳的品牌开发商“缺席”长沙的只剩下中海、招商地产、华侨城、远洋等为数不多的几家了。

对于中海、招商等缺席背后的原因，金地集团相关负责人分析，房价上不去，利润空间有限是一个重要因素。“以金地为例，我们的产品多定位为中高端，若要按照深圳的标准精心打造一个产品，长沙的价格难以支撑合理的利润。”

“很多深圳品牌房企不是不看好长沙房地产市场，而是在长沙找不到合适的地块。”长沙中地行投资咨询有限公司董事总经理胡仲云如此表示。“虽然都说长沙土地供应量丰富，但通过招拍挂渠道拿地难度很大，大量散落在私人老板手中的地块一般规模有限，或者带有历史遗留问题，而初次进驻的房企都希望能拿到大批量的净地。”找不到合适的地，也可以视为更多一线品牌房企不轻易进驻长沙的最大掣肘。

事实上，在外来开发商中，进入2008年以后，随着土地资源的进一步趋紧以及地价的抬升，不少深系品牌房企甚至因为利润太低等原因而退出长沙市场。这种现状，又在时刻警醒着外来开发商，使得他们出现一方面渴望进驻长沙市场，另一方面又找不到合适地块的纠结心绪。正如频频在长沙一些优质地块拍卖现场显身的金地地产相关负责人所表示，“要评估地块的潜在风险，超过预期就会放弃。”

尽管如此，长沙市场的巨大潜力依然魅力无穷。可靠的消息是，在金地之后，华侨城、招商地产等都在低调地派队考察长沙市场。“正式进驻只是一个时间问题。”李忠亚认为，这从另一个侧面意味着，长沙的价格洼地或将逐渐被填平。

■记者 何小红



据可靠消息，在金地之后，华侨城、招商地产等都在派队考察长沙市场。记者 童迪 摄

业界声音

我很希望金地能早日落定长沙。从表面上来看，金地的进入首当其冲的竞争者就是中粮，但实际上，金地的进入对于河西雷锋大道板块的房地产市场会是一个大大的利好。因为它既可以提升整个片区的知名度和成熟度，又能扩大客户源，只要操作得当，产品过硬，双方会在一个良性的竞争中双赢。金地和中粮都是品牌开发商，我相信两家的产品会各有优势和竞争力，中粮会根据自身的开发节奏和步伐来走，不会因为金地的动作而做调整。我希望能一起努力把整个片区打造成为长沙高端别墅住宅区。

——中粮地产股份有限公司长沙分公司总经理朱海彬

随着国家中部崛起的号召，长沙作为中部省会城市，城市化进程的加速以及市区规模逐渐扩大，两型社会先导区的规划，城市群3+5的建设，这些是诸多品牌开发商纷纷开辟长沙市场最主要的动因。

金地这种品牌开发商进入长沙，无疑会给长沙房地产开发带来新的力量。因为品牌开发商的产品品质，户型设计、物业管理优势都很明显，这些都是溢价值。

——中原地产湖南公司副总经理 胡治钢

不仅仅是金地，万达、华远、中国海外等著名开发商都开始进驻长沙，从省府板块到市政热点再到武广新城

以及现在的滨江新城，长沙的开发建设可谓如火如荼。

由于一线城市成交量优势逐渐衰退，长沙、武汉等二线城市量价齐升，成交优势开始凸显出来，出于发展的考虑，进驻长沙对开发商自己来说也具有一定战略意义。

金地等大开发商的进驻，将迎来长沙房价的新一轮上涨，地产市场的竞争也会更加激烈。出于发展需要，长沙市政府每年的规划用地有限，实力开发商齐聚，可能会引起“抢地大战”，南山滨江地块、奥克斯地块的竞价就是很好的例证。此时，小开发商生存空间将受到挤压，房地产业将面临新的洗牌。

——长沙世联地产市场部经理 朱益荣

上周新建商品房销售套数排行榜

名次	项目名称	所属区域	套数
1	万科金域华府	雨花区	191
2	山水嘉园	天心区	131
3	利海·米兰春天	岳麓区	128
4	北辰三角洲奥城	开福区	114
5	保利花园三期	天心区	112
6	万树丹堤	雨花区	87
7	湘水熙园	天心区	75
8	香江锦园	开福区	74
9	融程领秀佳园	雨花区	71
10	湘江世纪城	开福区	70

来自长沙市房产研究中心的数据显示，十二月第二周(12.05-12.11)全市新建商品房网签4281套，45.03万平方米，较上周增加2.22万平方米，均价为6145元/平方米，其中住宅网签3944套，41.32万平方米，均价为5949元/平方米。

一小时生活圈

株洲

截至2010年11月底，株洲市新增发放廉租住房租赁补贴3541户，为全年计划的354.1%；新增廉租住房6567套（其中新建竣工550套，续建项目竣工2353套，收购108套，维修改建3556套）。

衡阳

上周(12月6日至12月12日)，衡阳市新建商品住宅共成交了568套，环比前一周减少了189套，减幅为25.0%；总成交面积为75062㎡，环比前一周减少了24510㎡，减幅为24.6%。其成交均价为每平方米2857元，环比前一周每平方米小跌了19元，跌幅为微弱的0.7%。

浏阳

今年，浏阳建设廉租住房8.9万㎡，改造国有工矿下岗职工棚户区4.4万㎡，通过实物配租、租赁补贴等方式解决了6513户低收入家庭的住房困难。低收入家庭人均住房面积积达22.8㎡，居全国县(市)前列。

国内大事

发现违规预售商品房可举报

从汕头市房产管理局获悉：近期，该局将组织年度常规市场巡查，重点清理在建未取得预售许可而违规预售的楼盘，以及二手房中介市场。

该局提醒市民，购房时一定要先注意商品房项目广告上是否标示有《商品房预售许可证》编号，也可以直接登录汕头市房产管理局政务网站进行查询。另外，购房者在要求开发商出示《商品房预售许可证》(原件)时，还需留意楼盘分期开发建设的预售许可范围，因为市房管部门可能会根据工程建设的具体情况，分期发放预售许可证。该局表示，如果发现违规预售商品房的行为，市民可投诉举报。

租赁期内不得涨租金

住房城乡建设部近日出台《商品房屋租赁管理办法》，将于明年2月1日起施行。

《办法》规定，房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。《办法》还规定，出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。房屋租赁合同有效期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。

大视野

美国有人出售月球



美国的Lunar Assembly公司把月球、火星和木星上的土地以每英亩10英镑(约14美元)的价格进行出售，据说已有百万人付了款，

92岁老太申请30年贷款购房获批

澳大利亚一名92岁的老太太向银行贷款购屋，偿还期限是30年，银行审核后通过了这笔贷款，让她得以实现购屋梦想。这位独居的老太太说，她会如期在30年内偿还贷款，而30年后她将122岁。老太太抓住这个机会，在悉尼附近买了一栋三间卧室的小房子，实现了梦想。替她办理手续的房屋中介公司说，她是澳大利亚最老的贷款购屋者。

点评：谁都不会去计较这位老太太究竟是否真的还能活30年，但对于给

目前持有外星2.8亿英亩的土地证书。据悉，美国前总统里根、卡特，著名影星汤姆·克鲁斯、哈里森·福特、约翰·特拉沃尔塔、埃迪·墨菲和一些不愿透露姓名的王室成员都成为了外星土地的拥有者。另有3家特大的公司各买了260万英亩，他们想去外星开采白金和其他矿物。

点评：买了月球地皮的人可以在别人面前抬头望天，然后说：“月亮上有一部分是我的！”从而得到心理上的满足。

地贷款的银行来说，实实在在地通过这一举动作了一回“秀”。



本周聚焦

房地产再次成为居民投资首选

日前，央行发布的城镇储户问卷调查结果显示，四季度26.1%的受调查居民在投资方式上首选房地产。此次调查覆盖全国50个城市的2万户城镇储户。

央行调查显示，在当前物价、利率以及收入水平下，45.2%的城镇居民倾向于“更多投资(如购买债券、股票、基金等)”，37.6%的倾向于“更多储蓄”，17.3%的倾向于“更多消费”。这也是近年来“更多投资”首次取代“更多储蓄”，成为居民第一选择。

在各主要投资方式中，“房地产投资”以26.1%的相对高值继续成为居民投资首选，其他依次为“基金理财产品”为20.4%，“股票投资”为14.8%，皆比上季有所提高。

数据

1000万

明年住房供应或将双轨制

在12月14日举行的全国发展和改革工作会议上，国家发改委主任张平表示，要大规模推进公租房等保障性安居工程建设。明年将开工建设保障性住房、改造各类棚户区住房1000万套。这一数量几乎是今年580万套保障性住房的两倍。

“我认为，住房供应可能重回‘双轨制’，即市场的归市场，保障的归保障，更多的中低收入群体有望受益。”中国房地产学会副会长陈国强表示。

言论

“房地产泡沫明年迟早破灭，现在要开始研究破灭后如何应对。”

——知名经济学家、天则经济研究所(博客专区)理事长茅于軾昨天称，目前的通胀率5.1%不足为奇，未来可通过提高利息率、增加进口、人民币升值等方式降低通胀程度。对于房地产市场，茅于軾发出警告：“一是消化掉，但这不太可能；二是泡沫破灭，这是必然的。明年或后年，房地产泡沫迟早会破灭。”他认为，一旦出现房地产价格持续大幅度下降，就可认定是泡沫破灭的表现，“现在必须研究破灭后怎么办。”