

河西二环内 均价跨越“6”字头

■记者 唐琨

曾几何时，河西一直是长沙的“房价洼地”，即便是有着1700多万方成交量的2009年，“4”字头的楼盘也是不在少数。

可如今，一眼望去，满眼“6”字头的楼盘。仅仅1年的时间，这片规模宏大的“楼盘制造工厂”就演绎了一幕幕精彩绝伦的价格传奇。

一个值得注意的数据是，中原地产监测的河西二环内22个在售项目中，房价在4000-5000元/㎡的项目只有两个，5000-6000元/㎡的项目达到了7个，而6000元/㎡以上的项目是13个。由此可见，河西二环以内，房价超过6000元/㎡，已经是不争的事实。

河西早已不是“价格洼地”

12月18日，河西梅溪湖腹地，万科·城市花园的住宅首次面市，这个离二环还有相当一段距离的项目开盘当天推出384套房源，销售370套，价格达到了5500元/㎡，销售率96%。据中原地产统计，万科·城市花园从10月20日开始蓄客，到开盘将近2个月时间，办卡约1117张。开盘当天到场VIP客户约800批，而房源仅384套，客户和房源比例为3:1。就在不久前，万科·城市花园的商铺一开始发售即几乎售罄，单价最高更是达到了4万元/㎡(最低1万多元/㎡)，在二环以外的商铺能卖到这个价格很难想象。

同万科一样抓住了这个好时机的还有长沙本土地产企业长房集团。11月20日，长房集团打造的长房·时代城在田汉大剧院开盘，

均价5800元/㎡，现场涌入超过1600名消费者，339套房源倾销一空，销售额1.8亿，目前价格已经涨到6000元/㎡。

高调的房价，低调的开发商

河西的房价在快速上涨是所有人都能切实感受到的。

10月1日，河西市政府核心，湘腾城市广场第一次开盘，公寓的均价为6800-7200元/㎡。仅仅3个月的时间，同一个楼盘，同样的公寓，价格却天差地别，8000元/㎡的价格，仍然是门庭若市。

湘腾城市广场的案例，仅仅只是2010年长沙河西二环内房价上涨的一个典型个案。在中原地产监测的河西二环内22个在售项目中，房价在4000-5000元/㎡的项目只有两个，5000-6000元/㎡的项目达到了7个，而6000元/㎡以上的项目是13个。由此可见，河西二环以内，房价超过6000元/㎡，已经是不争的事实。

“当然，房价上涨是不争的事实，因为卖得好。”宜居·莱茵城营销负责人龚清介绍说，12月18日宜居·莱茵城开盘卖了200多套，比最初预计的效果要好得多，多卖了四五十套房子。

然而，众多项目在开盘热售之后并没有如以前般大肆宣传，就是开发商整体低调的一个表现。“今年以来，楼市遭遇前所未有的政策调控，但不少标杆房企却提前完成全年业绩目标，土地市场高价地重现，各地迅速回暖的市场，开发商担心会迎来第三波调控。”一位不愿意透露姓名的开发商说出了低调的原因。



河西这座“楼盘制造工厂”正上演一幕幕价格传奇。

部分河西二环内楼盘的价格一览表

项目名称	位置	成交均价(元/㎡)
高鑫巴比伦	咸嘉新村正对面	5800
高信向日葵	财专对面	6300
新兴北京御园	岳麓区政府北侧	5500
恒大华府	金星北路二段89号	6000
麓山翰林院	中南大学附近	6100
沁园春御院(普宅)	桐梓坡路与金星大道交会处	6200
(公寓)		8200
天骄福邸	安居乐园斜对面	5600
湘腾城市广场(普宅)	金星路与桐梓坡路交会处东北角	6500
(公寓)		8000
阳光100后海	岳麓山下南大桥西	6500
钰龙天下	金星大道长郡中学新校区北侧	5400
卓越蔚蓝海岸(小高)	岳麓区政府正对面	5500
(洋房)		6500
西山汇景(别墅)	咸家湖路216号	10000
(小高层)		预计7000
景秀江山	银洲度假村北侧	6000

数据来源:中原地产

一周视野

容积率小于1
住宅地块禁售

据央视报道，国土资源部日前召开新闻发布会强调，各地要严厉打击囤地、炒地、闲置土地等违法违规行为。对于容积率小于1的住宅地块出让坚决叫停。容积率小于1指建筑面积小于用地面积，土地不能有效利用。

此外，土地成交总价或单价创历史新高的地块，各地要在确认书签订或中标通知书发出后的2个工作日内，上报国土资源主管部门。

国土资源部查出
700余宗闲置土地

为进一步严格落实房地产用地调控政策，加快闲置土地清理查处，国土资源部近期将公布一批因企业原因造成闲置土地的名单，禁止企业及控股股东在问题查处到位前参与竞争拿地。

据介绍，截至2009年12月31日，全国因企业原因和政府原因造成闲置尚未完成整改处置的闲置土地分别为200余宗、500余宗，面积分别为1000余公顷、2000余公顷。国土资源部相关负责人介绍，近期将会公布一批因企业原因造成闲置土地的名单，禁止企业及控股股东在问题查处到位前参与竞争拿地。

房产税将分批推进
明年房价将趋稳



中国公司买下
纽约金融区著名地标建筑



美国钞票公司大楼。

备受关注的房产税在近日举行的中央经济工作会议上只字未提，房产税试点何时开始成为楼市一大悬念。日前，住建部政策研究中心副主任王珏林在参加广东一活动论坛时解释称，房产税出台要看各个城市是否具备条件，条件成熟一个就推出一个。

王珏林在论坛上表示，房地产税的出台，不会形成全国一刀切的情况。只有一个城市的条件成熟后，才可以申请，经国务院批准后会实行。不过他也给房产税泼了冷水，称不是房产税出台就可以解决楼市的问题。他表示，中国的房地产市场是一个不全面、不成熟的市场，受各种因素影响非常大，市场发展中也存在很多问题。因此，从阶段性采取一些政策调整市场属于正常行为。

点评:如果房产税开征,有一点没弄明白,业主买的是70年使用权,房子的产权是国家的,那为什么房产税又要落到业主头上呢?

位于纽约曼哈顿金融区中心地段的地标式建筑——美国钞票公司大楼(American Bank Note Building),被以1800万美元的价格卖给了中国一家投资和建筑公司。

华尔街日报昨日援引一位地产经纪人的话说,买方代表普天寿房地产公司的经纪人Jennifer Lo拒绝透露买方身份,仅透露这座大楼的底层商铺将被用作买方公司的总部,而大楼非底层商铺的三套住宅将作为公司高管的公寓。

美国钞票公司大楼位于布罗德街(Broad St.)70号,是一幢五层高的花岗岩建筑,与纽约证券交易所只有一个街区之遥。该大楼建于1908年,建筑面积15218平方英尺(约合1414平方米),曾经是一个生产银行票据、货币及股票凭证的公司总部所在地。1988年,美国钞票公司将其出售,随后一度被当作餐馆。2004年,世界和平环球基金会以550万美元买下这座大楼。

■据扬子晚报

上周长沙楼市销售排行榜

名次	项目名称	所属区域	套数
1	湘江世纪城	开福区	646
2	万科金域华府	雨花区	305
3	湘水熙园	天心区	203
4	锦湘·国际星城	雨花区	102
5	利海·米兰春天	岳麓区	94
6	嘉华城	雨花区	77
7	观湖公寓	岳麓区	72
8	辉煌国际城	芙蓉区	71
9	德庆水韵山城	雨花区	70
10	诚兴园	岳麓区	68

来自长沙市房产研究中心的数据显示,十二月第三周(12.12-12.18)全市新建商品房网签5569套,54.58万平方米,较上周增加9.55万平方米,均价为6061元/平方米,其中住宅网签4765套,49.62万平方米,均价为5928元/平方米。

一小时生活圈

株洲

株洲市房产局研究中心数据显示,十二月第二周,株洲市新建商品房成交775套,面积9.16万㎡,共计32474.27万元。株洲楼市经历了11月的成交量井喷后,12月前两周的商品房日均销售仍达到近120套。

衡阳

截至今年11月,衡阳市商品房累计空置面积为59.71万平方米,其中,商品住宅空置面积47.49万平方米,同比增长56.63%。商品住宅空置面积中,市本级空置面积为30.07万平方米,县(市)区空置面积为17.42万平方米。

言论

“只有开征房产税才能降房价”。

——12月21日晚,著名经济学家郎咸平来到成都“现身说法”,教成都市民“如何投资2011”。他认为,中国目前没有特别好的投资渠道。在这种情况下,他也只能把钱放在楼市,或者换成美元,这是相对来说不太糟糕的保值方式。同时,他指出,“大家要警惕中国经济出现日本式的衰退!”他认为,目前房价、艺术品以及奢侈品价格的大幅上涨,是资产泡沫化的前兆。

数据

3179元

高房价和高房租
挤出白领

不断攀升的房租价格使沉寂已久的白领返乡潮再度受人关注。据报道,今年前11月北京普通住宅房租价格达到3179元,同比上涨了23%,日益走高的租金令部分北漂一族开始酝酿返乡工作之可能。高房价和高房租对白领阶层的挤出效应,并不仅限于北京。目前,诸多一线城市房租的上涨,正降低了部分白领立足一线城市生活之可能。

亮阁门窗
创新 品质 服务