

金“忐忑”开场

推盘高潮或将带动金九银十渐入佳境

楼市新观察

禁酒,吟诗

9月金秋阳光明媚,但对于房地产市场来说,仍然略显迷雾笼罩。

金九银十销售旺季,会否如期到来?

“目前的观望情绪确实还比较浓厚。”长沙联道地产顾问有限公司董事总经理李忠亚不无忧虑,“国家限购政策范围会扩大等传言在政府没有明确答复的情况下,确实对消费者的心理有很大影响。”

9月开场量价向下

金九第二周,长沙楼市成色明显不足。

来自长沙市房产研究中心的数据显示,上周(9.4—9.10)长沙市内六区新建商品房网签1673套,18.89万平方米;其中住宅网签1521套,17.03万平方米。除去新撤县并区的望城区上周284套的网签量,上周内五区网签量环比下跌26%。

成交量的下降也引来了价格的波动。中原地产的数据显示,9月第二周住宅成交均价为6155元/平方米,相比9月第一周成交均价7538元/平方米也是大幅度下降。更值得注意的是,本

周内五区的价格全面下跌,其中天心区下跌幅度最大,达两成,其余跌幅均在10%以内。

“成交量的短暂下滑并不能表明市场就处于下滑期,而成交价格的波动则受产品的影响较大,没有可比性,就市场情况来看,目前长沙的房价还是处于一个比较稳定的状态。”中原地产湖南分公司总经理胡冶钢表示。

推盘量将掀高潮

尽管对市场有着各种猜测,但是开发商依然在这个一年中最好的季节里铆足力气,9月近50个项目开盘的节奏,让市场粮草充足。眼下要出手的购房者,选择面相当大。

“认筹的情况一般,我们压力很大。”河西某品质楼盘置业顾问小高透露,月底项目就要开盘,推出500套房源,之前的认筹登记情况很好,客户数量达到了1000多人,但在进行客户升级的时候,客户的流失率超过一半。

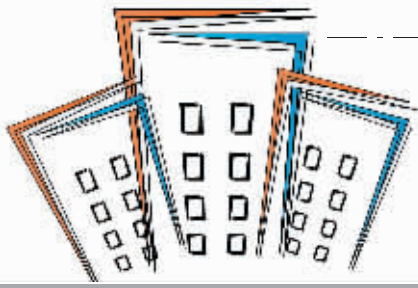
“如果开盘情况不好,我们的销售团队很可能被替换。”在开盘即将到来的时候,面对如此高的客户流失率,小高坦言销售团队已经被逼上梁山,准

备背水一战。据小高所在楼盘进行的客情分析,政策对于客户流失的影响还是很大的,之前认筹的客户,许多就是因为政策原因进入观望状态。

除了政策的逼迫、市场行情不稳外,众多项目共同入市,抢夺客户资源的竞争显然会很激烈。

“尽管如此,我还是相信9月下半月长沙成交量将会出现一个小高潮。”李忠亚透露,当前众多开发商都处于一个吸筹的阶段,就是为月底的放量做最后准备,随着供应量、开盘量的上升,必定会引来成交量的上升,如果接下来没有新的政策出来的话,10月份也将延续月底成交量释放的状态。

■记者 唐琨



在世界级区域消费中心,看城市未来

南城崛起领演国际长沙,德思勤城市广场代言长沙

长沙,是一座历史文化名城,岳麓书院、天心阁、白沙井可以为证;长沙,是一座打破桎梏积极向上的城市,芙蓉路、湘府路可以为证。

坚持不断创新,成就了长沙的独特魅力。

城市向南。在这座魅力之城之南,旧格局不断被打破,新力量持续涌现。毫不夸张的说,南城已成为置身世界的焦点地段。

“南城产业向高端化发展,有必要、有基础、有机遇。”长沙市雨花区委书记周杏武对媒体表示。

“长沙南城有着迎难而上的力量和追求。”对于南城、对于天心区的那些发展新力量及区域未来,长沙市天心区委书记夏建平满怀希望和憧憬。

随着地铁、城铁、高铁等交通网络的完善,一幢幢摩天大楼拔地而起,商业配套与规划日渐成熟……长沙南城开始联通南北、横贯东西,以德思勤城市广场为核心,一个强大的3+5城市经济圈、中部地区最大的区域消费中心浮出水面。

在世界级的区域消费中心,看城市未来。

金融政务商务中心崛起

南城之于长沙,因省政府的所在,政务中心地位凸显,而以此为核新生金融、商务、消费格局,让长株潭融城背景下的南城,拥有了更宏大的使命。甚至可以说,优越的环境和省府优势,造就了南城在长沙独一无二的金融、政务、商务发展环境。

比如,对于现代服务业重中之重的金融产业,银行、证券金融、保险、信托投资、



融资租赁、财务等金融机构,以及具有国际影响力的外资银行和风险投资公司,纷纷入驻。湘府路与芙蓉路、湘府路与韶山路形成两大黄金十字交叉,让南城整体大气彰显、纵横捭阖,为现代产业布局奠定了重要的格局。在湘府路大桥贯通后,更将完全承担起联通天心、雨花、大河西的历史使命,南城格局将更加气象万千。

近年来,南城成功吸引华融湘江银行全国总部、湘财证券全国总部等金融机构入驻,商务楼宇、重点板块和特色街区建设

步伐也成效明显,随着省政府红星片区等板块建设的有序进行,一个以芙蓉路、湘府路为骨架,以省府CBD为核心的金融、商务、政务中心正在崛起。

中部区域消费中心浮出水面

站在横贯东西的湘府路上,杨靖的眼睛有些眩晕,这位地道道的年逾古稀的老长沙人在东南亚经商漂泊数十年后,最终回到了长沙,他试图将童年记忆中的长沙地理与眼前宽阔通达、车水马龙、绿树成

荫、商业日渐繁华的大道联系起来,但一切似乎太遥远。

“我年轻的时候,不要说湘府路了,就是南门口、新开铺等地方,都到处是烂泥巴,现在的长沙与以前相比,简直有了天壤之别。”2011年9月,杨靖回到长沙,他直言,过去回家的路只能存在他记忆中了。

此时此刻,长株潭融城核心,湘府路与韶山南路交汇处,德思勤城市广场的工地上正热火朝天,该项目首期宝格丽特公寓即将面世。这还仅仅是一个开始。这个规划总体量达156万平方米的项目占据了8公里湘府路“黄金岸线”,最核心地段的商业绵延2公里,拥有14栋国际甲级写字楼集群、900米长的苹果商业步行街、2公里长的地下休闲商城以及中部最大四季汇国际时尚购物中心(大型Shopping mall)。业内人士认为,这个中部最大、业态最全、最具国际化特征的区域中心型都市综合体的出现,将彻底改变长沙,乃至长株潭的商业格局。

占据湘府路、韶山路黄金十字交叉路口的德思勤城市广场,正成为推动南城巨变的重要力量,南城巨变则正领演国际长沙。

“在城区主要商圈的核心区域布点高密度性、高复合性、高带动性、高效益性的城市商业综合体。同时,要为区域投资者和经营者创造良好的创业环境。”雨花区区长邱继兴对媒体表示。

以德思勤城市广场为代表的,正是南城国际化的力量和追求。 ■记者 唐琨