

需:压抑了大半年,“刚需”眼下买房很积极  
供:集中在上半年,上百项目推新品也不落后

# 楼市供需力量渐迎爆发“临界点”



刚需购房者的出手,让春节后的长沙楼市“春光乍现”。

## 供:火 上半年近百项目推盘

“由于调控,整个市场在半年时间内积压了太多房源。”新华都房地产开发有限公司副总裁张帆判断,“上半年的供应将没有任何问题,但具体会取得什么样的销售成绩,需要市场的检验。”

今年上半年近百个将推盘项目中,不乏新盘、大盘。如长沙开福万达广场、北辰·三角洲、中海国际社区、保利国际广场、世茂·铂翠湾、恒大雅苑等众多大项目,将有大量中高端房源推出。而以华远·华中心、喜盈门·范城、奥克斯广场、德思勤城市广

场、湘江雅颂居、鑫远·尚玺、复地·崑玉国际等众多新项目也是整装待发。

“2012年开发商的精力应该集中在提升销售业绩方面,以走量为主。”湖南辉煌嘉城地产营销总监李仕谋认为,目前市场上更多的是些普通产品、刚需户型、主流价格的项目,也可能出现好产品不好卖的情况,“这显然对正在进行产品提质的长沙房地产市场不是一个好趋势,同时也会挫伤部分开发商提升品质的积极性和必要性。”

## 需:热 “刚需者”出动找房

春节过后长沙楼市在成交上开始回升,明显可见相对抢手的都是“刚需盘”。李仕谋认为,在目前的市场背景下,开发商想迅速卖房,价格竞争力是必须的,只要购房者觉得房子超值,就一定会在成交上得到回报。

河西的卓越·蔚蓝海岸与保利·麓谷林语应该是春节后长沙楼市的“明星楼盘”了。湖南保利内部人士透露,春节至今项目已经成交的房源已有200套。

## 价:平 “平价”走量是主流

不过,成交的回升并不意味着楼市已经完全“解禁”。

“基本上每年春节后的成交都有些好转,直至四五月新盘高峰期又陷入卖方竞争期,更何况目前政策调控并未见松动。”王少轩认为,今年的市场不一定比去年好卖,“不过,值得欣慰的是,虽然长沙楼市的投资回报低,但是刚性需求一直很旺盛。”

在价格稳定、政策平稳的情况下,那些买房自住的刚性需求已经度过了观望

2月29日,星期三下午,并非周末,卓越·蔚蓝海岸项目营销中心却是热闹非凡,几乎每张桌子前坐满了客户,“春节至今,蔚蓝海岸项目已经售完3栋共330套房源。”长沙卓越置业发展有限公司高级策划师朱鸽介绍。

位于河西的精装修项目时代倾城,也因超高性价比而热卖。近期每天都有几十批购房者上门,而出手成交的,绝大多数都是首次置业者。

期,接下来成交量会逐渐上升。

而对于极少数在此时进行价格上调的项目,王少轩表示,“在形势不明朗的情况下,涨价其实并不明智。”

这一观点显然得到了不少业内人士的认同,而且也是众多项目正在实行的营销策略。比如博林金谷,目前在售的三期还剩下不少尾盘,开发商给出一口价6299元/㎡的特价,比去年开盘的四期房源价格有所下降。 ■记者 唐琨 实习生 李晶

调控仍在继续,但是市场各方心态已有“恢复常态”,打破此前半年多僵局的迹象。“前期的累积到了爆发的临界点,迫切需要需要一个契机进行释放与对冲。”有业内人士如此形容。

在存款准备金率下调以及首套房贷利率放松的背景下,素有“楼市小阳春”之称的3月,无疑是开发商以让利引爆刚需持续走量的最好时机。

春节过后,以卓越·蔚蓝海岸、保利·麓谷林语等为代表的的项目,用极具诱惑力的价格迅速走量,取得了让业界瞩目的销售业绩。记者走访众多“刚需楼盘”售楼部,感觉很多都开始门庭若市。

“刚性需求已经压抑得太久了。”湖南国盈置业有限公司营销总监王少轩认为,在买卖双方“你情我愿”的基础上,双方稍作妥协,成交定会出现放量,“因此,春节过后成交火爆的项目都是在价格上极具诱惑力的高性价比项目。”

## 数据

### 刚需大行其道 新房销量小涨9.3%

2月第四周(2月19日—25日),刚需继续发力,长沙楼市连续第四周新房网签量环比上涨。来自长沙市房产研究中心数据显示,上周长沙市内六区新建商品房网签1375套,15.77万平方米;其中住宅网签1078套,11.78万平方米。

从销售量来看,上周长沙市内六区新建商品房网签1375套,较前一周增加

118套,环比小幅上涨9.3%。

伴随着长沙新房市场连续四周销量持续反弹,二手房市场也感受到丝丝暖意,上周二手房销售量保持稳定。来自长沙市房产研究中心数据显示,上周长沙市内六区二手房成交131套,1.20万平方米;其中住宅成交118套,1.15万平方米。

在降价预期减弱,担心政策松动和

房价反弹的心理下,不少购房者放弃观望,选择出手购房。长沙市房产研究中心权威发布的楼市数据成为市场最好的佐证。数据显示,长沙市内六区年后新房网签量连续四周环比攀升,近两周更是回升至千套以上新房成交量水平。

■据长沙市房地产政务信息网

## 二手房

### 火爆!长沙一周能租出650套房子

春节后,租赁市场显得异常火爆。据新环境地产统计数据显示,2月份每周长沙能够租出六七百套房子。“以2月12日—2月18日这一周为例,长沙一周能租出650套房子。”长沙新环境房地产经纪有限公司副总经理明宾认为,随着外来务工人员的陆续返回,以及春节跳槽的增加,都给租赁市场带来了大量需求。

平均租金1000~1500元/套

长沙租房市场的“火爆”始于春节之后,不少中介公司恢复营业的第一天就迎来了开门红。记者在新环境、中原、嘉业等二手中介公司调查了解到,基本上每天有近二三十批客户上门咨询。

“没想到春节后第一天营业,就接待了不少求租与放租的客户。”新环境汉门店某工作人员介绍,求租客户主要来源于务工人员返城,毕业生找工作,工作变动等因素,“此外,在租赁需求增大的情况下,门店的房屋经纪人也不得不加大了对放租房源的搜寻工作,有的甚至一连几天在外面张贴招租信息和寻找租赁房源。”

在需求增大的情况下,租金也开始有了小幅上涨。“当前整个长沙市场的平均租金在1000~1500元/套,主要以住宅为主,商业比重不到20%。”明宾介绍,虽然需求在增加,但租金暂时不会大涨。

### 人民路以南板块租赁需求大

“就板块来看,目前租赁最热的区域是人民路以南板块,占了新环境整个租赁交易的40%。”明宾介绍,因为人民路以南板块是写字楼密集的区域,商业集中,上班族数量庞大,因此租赁需求异常旺盛。

而就户型来看,又以两房需求最大,占了总数量的51%。“这是因为两房大小合适,价格也是中等。如果一个人租房,一室一厅差一点的也要600~800元/套,好一点的甚至要一千多到两千元不等,而两房的租金价格普遍也就是800~2000元/套,很适合两个人合租。”正在松桂园某单位实习的准毕业生李萌说,两个人合租平时也能有个照应。

■记者 唐琨 实习生 李晶

## 一周销售排行

楼盘名称	套数	区域
万科城	126	开福区
诚兴园	50	岳麓区
龙吉湾经济适用房	39	雨花区
绿地时代广场	36	岳麓区
湖南一力物流园	34	天心区
朗峰苑	33	雨花区
逸园	31	天心区
中海国际社区	31	岳麓区
海洋半岛花园	25	开福区
利海·世纪绿洲花园	25	岳麓区