

听风，8月第一周飙涨14%

什么是支撑点？



近日，院线正在上演大片《听风者》，而作为备受瞩目的房地产行业，也正上演一股成交“旋风”。

顺应7月份喜人的态势，8月第一周，成交量一路飘红。从成交的情况来看，上周长沙市内六区新建商品房网签3179套，较前一周增加452套，环比上涨14%。本期楼市苹果派特邀湖南国盈置业有限公司营销总监王少轩、海尔·云海湾营销总监曾涛和长沙中盛行房地产代理有限公司总经理谢晟一起解析这14%增长率后面的支撑点？

1 据不完全统计，长沙8月预计开盘的楼盘将达35个，纯新盘10个。8月份项目开盘数超出7月，达到今年的又一个新高。请问这是不是意味着8月份将继续上演反季畅销景象？

王少轩：高增长率的背后是刚需客户。而从8月份开发商的推盘量来看，明显多于7月份，面对不断释放的刚需客户资源，开发商在淡季的8月应该会继续上演反季畅销景象。

曾涛：6月末7月初，政策给了楼市积极信号，不少银行也已放出贷款利率85折的优惠，再加上7月份推出新盘基本上是位置较为偏远的刚需产品，二者成就了这一增长，不少专家预计今年年底将会出现一波价格上涨，因此8月份反季畅销的现象也不无出现的可能。

谢晟：8月首周网签回升是建立在7月末项目集中开盘的基础上，预计8月未来两周销量走势会高位盘整。受近一年来市场积压的刚需和投资性需求释放的影响，七八月份淡季不淡的态势已经非常明显。但出现量价齐升的反转行情还为时尚早。

2 随着购房者购房热情的上涨，开发商的推量步伐也逐渐加快，4字头、5字头的均价已屡见不鲜。究竟下半年是否会



王少轩



曾涛



谢晟

出更严控的举措，大家都觉得是未知数，因此很多开发商选择打时间差，通过“以价换量”在这个时候快速消耗库存商品，对此说法您如何看？

王少轩：我同意这个说法，沉寂了一年多的房地产市场，不少企业资金紧张，银行贷不到款，为了快速回笼资金，不少房企采取“以价换量”的方式来填补资金口袋。此外，最近网上报道的取消预售许可制度、征收房产税等消息，也让房企把握不准，在这淡而不淡的8月回笼一定资金，是应对未来房产走势最直接的办法。

曾涛：上半年受政策影响，不少楼盘的库存大量积压。同时，仍然有不少开发商在拿地。因此，下半年开发商需要大量资金回笼来填补银行的缺口，供过于求的局面肯定会造成争抢“客户”的情况发生，以价换量是必然的。

谢晟：应该说目前是房地产市场最好的时代，最健康、最理性、最均衡发展的时代。一方面消费者有刚需和投资性需求，产品选择面广、促销优惠力度大、价格平稳，没有因担心房价过快上涨而

出现的疯狂抢购行为；另一方面开发商有适量的库存，政策之剑依旧悬在开发商头上，不会出现疯狂拉升房价的不理性行为。

3 目前您所在的项目8月是否有推盘计划？而在淡季不淡的“风声”下，是否又是购房者最佳的购房时机呢？

王少轩：从目前的形势来看，我比较看好8月份的楼市，所以我们楼盘将推出100多套房源，均价在5400元左右，户型在77㎡~110㎡的两房或三房，主要面对刚需客户。

曾涛：今年8月预计推出42套别墅房源，面积260㎡~550㎡，首批推出的房源均价预计在1.5万元~1.8万元左右。而对于购房者而言，房子质量、环境、交通、生活配套等因素是选房要考虑的问题。

谢晟：很显然，市场曲线大部分时间是单边上涨或单边下跌，目前买卖双方博弈基本平衡的时间肯定是购房者最佳的出手机会。 ■记者 黄帅 石曼



富基世纪公园二期持续热卖。

长沙房价再现3字头

8月第一周，长沙楼市新房成交再回上行通道。来自长沙市房产研究中心数据显示，从销售数据来看，上周(7月29日—8月4日)长沙市内六区新建商品房较前一周增加452套，环比上涨14%。

面对刚性需求的持续释放和国家金融政策的微调，选择品质优秀和价格适中的房源便是众多客户购房时的理想选择。火热的8月，作为金星路北板块标杆项目的富基世纪公园在六七月期间推出二期89㎡~134㎡的N+1纯板式房源，以不到4000元/㎡的均价与无与伦比的高品质引领市场性价比风向标。短短两个时间，实现销售金额1.5亿元，300余套的佳绩。

8月，富基世纪公园二期最后一栋毛坯新品开始全城特惠认筹，113㎡~134㎡纯板式三房四房3800元/㎡起，仅剩90套，全长沙价格在3字头的房子必将绝迹于江湖，也许这就是最后一批。同时，项目一期近2000户将在8月底全面交房。一期最后20套全精装纯现房4880元/㎡起，即买即住，无需任何等待，立即开启真正的公园实景生活。二期精装典藏房源持续热卖中。品质领跑，价格适中，富基热度与这个夏天气温一样火热依然。

据介绍，富基世纪公园以一个公园、一个体育馆、一条商业街、一个活动中心、一个住宅小区将休闲、健康、人文、居住、购物五位一体，倾力打造“五个一”城市生活综合体。

■记者 石曼

恒大翡翠华庭缔造星沙第一豪门

8月成本价开盘 5180元/㎡起，送1600元/㎡精装，认筹85折

政府大力改造，松雅湖华丽变身，从长沙县县治所在而形成的中心，到大长沙未来副中心的形成，在这个过程中，松雅湖将会成为一个醒目的LOGO，成为星沙最具号召力的区域。

以恒大为首的名企大盘纷纷进驻松雅湖畔，一场城市运动正在华丽上演。自恒大翡翠华庭落户星沙松雅湖畔以来，备受各界关注，8月4日翡翠华庭现场正式开放认筹，市场反响热烈。据悉，2012年8月，恒大·翡翠华庭即将成本价开盘，5180元/㎡送1600元/㎡精装的超低起价，开盘认筹额外85折，将于盛夏时节全面引爆长沙楼市。

鼎立松雅湖首排，创“精装湖居时代”

“松雅湖改造计划”的终极目的就是要打造具有长沙城市特色的水域生态生活圈。以松雅湖沿线为中心，建立集旅游、休闲、度假、生活于一体的新城市中心，将自然景观与现代城市完美结合，从而创造更加优越的生活与城市文明。

乘此东风，中国龙头房企恒大地产集团布局湖南的第十一个项目——恒大翡翠华庭强势进驻星沙松雅湖畔。项目以超前星沙人居20年的精装产品，国际一线知

名滨湖物业的标准，高起点设计了星沙松雅湖首排百米高层双湖景精装豪宅，居高瞰湖，亲水而居的生活不仅对居家观念重的客户具有极大的吸引力，其升值潜力亦是不可估量。

业内人士分析，在毛坯房当道的星沙楼市，恒大带来的首席精装豪宅无疑独树一帜，为恒大地产打开星沙市场充当开路先锋。此外，60万㎡欧陆新古典建筑群配有大师级园林、超五星豪华会所、贵族幼儿园、恒大影城和其他商业、休闲场所。自入市伊始就被誉为是开创“星沙精装湖居时代”的作品。

超强升值前景，恒大引置业热潮

恒大翡翠华庭项目地块位于星沙松雅湖沿湖居住区带，它的连片规模开发符合长沙的城市建设发展方向。依托优越的生态环境，打下政治、经济、文化烙印的松雅湖板块的发展将再次体现房地产的政策导向作用。

以松雅湖近万亩国家湿地公园为轴心，鼎立一线黄金南岸的恒大翡翠华庭无疑处在这两大经济链条的黄金中轴。它既是一种城市经济和生态人居的交叉，又是一种国际化视野与本土理念的交叉。这条



恒大翡翠华庭项目会所、园林、精装样板房正式开放，场面火爆。

飞舞在两大成熟生活圈之上的蓝色经济带，正在以相当惊人的开发速度与经济力在这里成型。

龙头房企恒大的强势进驻，其强大气场和影响力，给蓄势待发的星沙板块带来了飞越。因此，自8月4日恒大翡翠华庭项目会所、园林、精装样板房正式开放，项目现场每天到访客户数以百计。其火爆场面，不仅引爆了星沙楼市，还带动着周边县市一起卷入到恒大热潮中来。

据介绍，恒大·翡翠华庭8月即将成本价开盘，80~148㎡双湖景精装豪宅，5180元/㎡起，送1600元/㎡豪装，认筹登记火爆进行中，开盘特享85折优惠。此外，还有少量临街旺铺同步火热登记中。 ■记者 邹颂平

鑫远·尚玺空中墅即将盛誉开盘

7月28日，鑫远·尚玺16号栋实景样板房华美绽放，获得市场强烈关注。随后，8月12日，鑫远·尚玺空中墅即将开盘。

鑫远·尚玺是鑫远集团深耕十一年，在继鑫远杰座、鑫远华城等一系列精美建筑后在南城开发的一个高品质墅质府邸，成为天心南城省府正中央区唯一正发售的顶级墅质社区。鑫远·尚玺位于省政府斜对面，1分钟步行至三馆一中心，5分钟步行至明德中学，近享省府公园的自然生态，路网发达通达全城，配套丰富，商业汇集，满足业主高品质优越生活需求。

此次推出的户型为165~200㎡央景墅品，户型方正实用，阔绰大气，动静分区，功能性明确，皆有南北双阳台设计，通风采光，尽揽满院缤纷。鑫远·尚玺实景样板房已唯美绽放，VIP现火爆升级中。 ■记者 石曼