

楼市8月不再沉闷 阶段回暖OR一路向好?



1

虽没有其他城市开发商调高房价的底气,但是长沙楼市在8月一改上半年的沉闷,纷纷抢在“金九银十”之前集结发力,生怕开盘时间落后,失去了抢客的资格。

本期楼市苹果派,本报特邀中原(湖南)房地产代理有限公司董事总经理胡治钢、湖南博思堂区域公司总经理罗爱妮一起面向8月的长沙楼市,在他们眼中,长沙楼市是阶段回暖还是一路向好?对于要买房的您,他们又有什么好建议?

■记者 石曼
实习生 卢靖尧



胡治钢



罗爱妮

2

乘着回暖这股东风,各大开发商的资金回笼是盆满钵满,但是,对于想买房的购房者来说,这不是一个值得入手的时机呢?

胡治钢:是,值得入手。一方面从存量房来看,目前六区有超过800多万平方米的存量,加上前7个月的新开工量270万平方米,一共1000多万平方米的楼市供应量,未来楼市供应仍然充足,购房者可选择余地较大。另一方面,尽管楼市有所回暖,但是整体开盘成交率仍然低于同期水平,从开盘实时监控情况来看,价格持续上涨的项目开盘销售率一般,相反一些价格适中的项目能取得较好的销售成绩,所以现阶段对购房者来说,是很好入手时机。

罗爱妮:经过了大半年的政策寒冰,今年4月开始全国楼市的成交开始回升,到七八月,一线城市的成交也出现了井喷的现象,乍看之下,似楼市大幅度反弹。但事实上,目前全国及长沙楼市销售火热的,更多都是集中在刚需产品,大多数开发商也都是以价换量。刚需产品的需求量仍然非常巨大,尤其对于长沙而言,省会的吸附力让越来越多的人来到长沙,这群人对住宅的需求必定会继续拉动长沙房地产的发展。

罗爱妮:十八大将近,政府对于房地产的调控是求稳,而非求变,在目前房地产发展较稳定的前提下,很难再有过猛的调控政策出现,而楼市价格也必将在稳定中有新一轮的攀升。同时,大多数想买房的购买者都是刚需人群,对于这部分人群而言,目前应该是一个比较好的购房时机;对于投资者而言,在房产税试点来临之前购房,也不失为好的选择。像我们公司服务的华润橡树湾8月开盘当天卖了2.5亿,也是购房时机的一个很好证明。

3

近日来甚嚣尘上的“房产税”试点,在您看来,这将对长沙楼市产生怎样的影响?

胡治钢:从传闻来看,房产税主要针对存量房,在上海、重庆房产税版本有所调整,一是征税范围有改变,二是征税方法有更改。但都未出细则,我们认为房产税一旦落实,对长沙楼市而言是利空,将给楼市带来较长时间的观望和低迷,主要由于长沙楼市处于发展阶段,成交量较大,自2009年开始,每年住宅的成

交易量远远超过深圳广州等一线城市。

罗爱妮:房产税试点,意在控制稳定房价,但事实上,刚需客群的购买力和潜力非常巨大,这个庞大的客群仍然足以支撑房价的升涨。即便长沙成为房产税试点城市,知税而退的也更多会是投资客群,反而对于刚需客群的购买没有太大影响力。

巡盘

佳兆业品牌馆 落户长株潭融城中心

20分钟驱车直达市中心,15分钟到武广高铁站,长株潭融城机遇下的佳兆业·君汇上品成为不容错过的宜居高档社区。家住红星村的张发民认为:“如果石燕湖大道在今年年底通车,这将大大提高佳兆业·君汇上品的投资和居住价值。”

8月23日,佳兆业品牌馆暨君汇上品VIP中心开放,据负责人介绍,项目售楼部将在9月1日面世。不久的将来,长沙将进入高铁、地铁、城轨的三轨并行的“速度”时代,让人们不仅轻松实现城内的自由穿行,更是城与城之间、省与省之间亦畅通无阻。

佳兆业·君汇上品是佳兆业进入长沙市场的3号作品,自然精益求精。坐享生态动物园、石燕湖生态旅游公园、天际岭国家森林公园等大型配套。更何况周遭大型的SHOPPINGMALL,各种休闲娱乐生活配套齐全,小孩子的启蒙教育甚至就在小区内解决,外界纷纷扰扰,我自在桃花源中,外界亦无甚可羡慕。

■记者 石曼

绿地公馆等项目首获 “二星绿色建筑”称号

近日,记者从省住建厅获悉,湖南目前已有绿地公馆等9个项目获得“二星绿色建筑”称号,11个项目列入省级绿色建筑的创建计划,35个项目列入了省级建筑节能的创建计划示范。到2014年,长沙、株洲、湘潭三市中心城区保障性住房和政府投资的公益性建筑全部要执行绿色建筑的评价标准。

绿地公馆投资商——湖南绿地天成置业公司设计部经理余欣告诉我们,绿地公馆是一个真正的绿色小区,最鲜明的特色就是节能环保。余欣介绍:“项目拥有面积达2578平方米的太阳能集热器,它通过特定循环方式,用来加热生活用水;如光照不足,用户可以启用贮热水箱内置的电辅助加热装置热水。”

该公司策划主管杨佩贤则介绍了节能环保效果:“集中式太阳能热水工程,年产热水80981.5吨,节电为462.1万千瓦时,减排二氧化碳量3832.94吨,相当于节约标准煤1455.01吨;雨水回收利用系统每年可节水8571立方米,节约水费约1.9万元。另外,加气混凝土砖块、9毫米中空隔热玻璃窗等材料,及绿化、通风、采光等设计,都在为住户节能,节省费用。”

■记者 石曼

湘鄂房产税话题引热议

近日,“两湖”房产税消息流传得甚嚣尘上,公布后被全国各地许多网站转载,可能意识到影响过于激烈,国土资源部网站在20日下午6点左右便撤下了这则消息。国家税务总局新闻处相关负责人也于日前表示,没有关于“两湖”开征房产税的消息。

对此,微博上,网友们也是热议不断。

@明眼识金:我们国家的房产税其实叫做土地资源调节税,即共有土地因占用不平衡而向多占用人征收的税种,因此,计征必须以实际占用土地面积为标准而不是房产套数,别墅、洋房这样占用土地多的更要从重征税。

@米兰蒂尼_J:如何满足真正有需求的人的利益,而利用房产税去打击炒房者的利益,是一个难题!试点是对的,步子切忌不能太大,小心扯到蛋!

@天山冰爽:新版“两湖”房产税比现行沪渝版要严厉很多,其杀伤力主要是会产生更大的“挤出效应”——即减少房地产市场的空置率和投机者。长期来

看,将有助于平抑供需矛盾,使住房进一步回归消费属性,让买房人更加理性——在不可能撤销房地产这种政策的情况下,但愿不再有人炒房了,还房屋以居住功能!

@我叫解解:个人觉得房产税本意想让房价降下来,减轻购房者负担;但目前短时间内恐怕达不到,反而增加购房者的经济压力。房产税想普及全国是任重而道远。

@红心囧太阳:个人意见,如果收房产税,应当综合两个指标,一个是家庭拥有房产套数,另一个就是家庭人均居住面积,缺一不可。

■本报综合

