

8月15日,国土部发布《2012年1—6月份全国住房用地供应计划调整与落实情况》,将全年住房供地计划调整为15.93万公顷,其中20个地区计划供应量相比年初目标有所下降。

记者留意到,不同省市住房用地计划总量的调整有明显差异,湖南与新疆兵团、吉林、新疆和陕西一道,以2%以上的增幅成为计划量增加的地区。根据国土部的解释,调整后的住房用地计划总量与历年相比,仍远远超过历史最高水平,为历史计划完成量最大年份的117.3%,能够满足全年住房用地有效需求。

## 圈地运动

### ing

国土部下调土地供应计划 湖南不降反升

长沙内五区非工业土地供求情况

			宗数	同比	宗地面积/万方	同比
供应	2011年	1-8月	29		105.6	
成交		1-8月	18		66.3	
供应	2012年	1-8月	35	20.69%	117.22	11.00%
成交		1-8月	30	66.67%	107.23	61.73%

供应成交均上涨,新区逐热占主导。以上数据由中原(湖南)房地产代理有限公司提供。



### 长沙今年“圈地忙”

8月28日,长沙房地产开发研究中心主办的地产营销合·聚·变——2012年市场研究数据深度分享暨实效营销价值发布会举行,长沙房地产开发研究中心主任欧阳学海在会上对当前长沙房地产市场进行了分析与探讨。

恰逢长沙大手笔“造城”时代的开始,成交面积的大额增幅正侧面解析了新兴板块的崛起。回顾2011年1-8月,长沙市五个行政区内一共有29宗非工业用地挂牌出让,成交18宗;而今年同期,五个行政区内一共有35宗挂牌出让,成交量达30宗,其中成交面积达到107.23万平方米,同比去年面积涨幅高达61.73%。

在优质土地愈加稀缺的城市,生态新区的开发无疑刺激了长沙地产市场新一轮的圈地运动,尤其是岳麓区滨江新城、梅溪湖、洋湖垸三大新兴板块大量供应的土地,此时拿地可以说是房企对待开发区域的高瞻远瞩。另外,上半年促销跑量使得房产销量持续回升,紧绷的资金链得以缓解,也令一众房企有了拿地的底气。

不过,目前的经济环境并不稳定,曾有业内人士表示在市场下行,调控紧缩的双重压力下,每拿一块地对企业来说其都是一把双刃剑,是“危”与“机”并行,购房者对新区的种种质疑,同样也是企业需要面对的忧虑。圈地很忙,并不意味着市场消化也会跟着忙,这次土储战果鹿死谁手,还需要最终成交量和销售周期来解答。

■记者 黄帅 石曼

#### ■记者 石曼 实习生 卢靖尧

自限购令执行以来,全国土地市场均显“低调”,长沙的土地成交价格也多以底价成交。

但伴随7月以来楼市的意外回暖,土地市场也逐渐升温,圈地运动正当其时。今年1-8月,长沙供应量和成交量同比上涨20.69%和66.67%。2012年,截止到9月,长沙内五区非工业土地供求同比均出现上涨,其中面积的涨幅高达61.73%。

#### 新区逐热占主导

“从数据分析上来看,长沙市场还是由新区逐热占主导。”中原(湖南)房地产代理有限公司董事总经理胡治钢表示。主要的原因是岳麓区三大新兴板块,滨江新城、梅溪湖、洋湖垸土地大量供应,约占了今年1-8月的供求总量的一半。据统计,2012年1-8月滨江、洋湖片区土地

共计出让达407.27亩。

4月和6月,是长沙先导控股的丰收季。恒大地产、河南楷林、银泰公司、湖南合能、万科各大开发商纷纷拿地入市。随着新房销量持续回升,房企的资金问题得以解决。政府的新的推地政策,增加优质地块和面积适中地块的推出,并降低了土地的底价,也使得房企改变了对后市的预期,购地热情重燃,圈地运动悄悄蔓延。

“下半年,滨江新城加上洋湖垸片区的土地供应量预计将达到730亩。”先导控股相关人员透露。

#### 9月份,11宗地块挂牌截止

近两个月,土地市场小幅回暖,7月份居住用地流标率降为13%。受此影响,7月份居住用地成交量为395公顷,环比大增约102%,较前六个月均值增加51%。

在调控影响下,政府主动放缓土地

供应,预计下半年土地供应量将会有所增大。事实上,今年上半年全国住房用地计划落实只有三成左右,而从推地节奏来看,住宅用地推出的季节性差异也明显,长沙市场也不例外。

长沙方略投资发展有限公司营销总监喻觉指出:“近年来,长沙的城市建设一直是四面开花,土地供应量的小幅增加对楼市不会有太大影响。”

土地市场的冷热程度常常被称为楼市的“风向标”,在“金九银十”传统房地产旺季即将来临之时,供地量变得很关键。记者查阅长沙市国土资源局网站,发现仅在9月份挂牌截止的地块有11宗(含工业用地),作为其中的主角,梅溪湖地块就有4宗。事实上,自今年7月份,梅溪湖地块开始动作频频,7月份成交三宗地块。

“有需求就有供应,供应多了,竞争也会越来越大。”对此,湖南佳兆业房地产开发有限公司营销总监李少波表示。

#### 经济信息

### 湘最大影院或落户松雅湖

#### 3D、IMAX无需逛市区

据悉,由香港国艺控股集团投资的板仓小镇影视基地及松雅湖高端商务区项目有望落户于长沙县。松雅湖高端商务区项目拟投资15亿元,占地300-500亩。在新建的影视博物馆中,还将建成一个湖南省最大的影院,当中有10-15个独立电影院,包括3D和IMAX高科技影院。届时,长沙县的居民就可以在本地观赏到IMAX版的大片。

#### 威尼斯城岛居无忧

松雅湖环湖道路建设已动工数月,景观建设亦即将动工,居住碧桂园·威尼斯城的黄女士感叹:这个地方让我很满意,

区内有酒店、学校、商场,苑区交通巴士也即将开通,孩子在这里可以享受五星级教育,放暑假了可以在酒店泳池放肆玩乐,购物、出行都挺方便的,关键还有松雅湖在边上,政府现在比较重视,将来发展前景应该挺不错的。现在,湖湘最大影院也可能落户松雅湖,这对于喜欢电影的朋友,不能不说是一件美事!

据悉,目前威尼斯城瞰湖景观高层在售,受松雅湖庇护,松雅河、捞刀河双河环绕,6000米黄金水岸加上私家滨河公园,景观、环境优势得天独厚;区内可优先读名校,威尼斯城中英文双语学校,让您的孩子比您更成功!置业咨询:0731-84878888,买的不只是房子,更是一生的幸福,孩子的未来!

### 绿地公馆至尊楼王8月31日载誉开盘

——120-144m<sup>2</sup>馆藏三房、四房,压轴钜献VIP3万抵5万认筹倒计时!

晚霞中,站在阳台上,手中82年的拉菲在杯中摇曳,细碎的光线透过酒杯,映出梦幻色……家住绿地公馆,生命的光辉在此升华——绿地公馆省府正央王者栖岸的优居之所。

最好的都留在了最后,120-144平米三房、四房,绝佳的户型设计,布局精妙,极致雕琢,还未推出已触动市场敏感的脉搏。超宽连阳台大厅尊贵豪门大家风范,超大豪华卧室凸显高尚生活品位。皆充分采光、纯板式、南北对流设计,高赠送面积,极少分摊。极致研磨的建筑工艺,对生活况味的精心营造,为历经人生风雨,追求通达人生的您预留一方静谧的心灵空间!

众所周知,绿地集团是中国首家以房

地产为主业的世界五百强企业。绿地公馆完美三房一经推出随即成为南城销售NO.1,6次加推6次售罄,荣获长沙市2012上半年最佳销售楼盘荣誉称号!

绿地公馆在工艺上的极致表达,流线型ART DECO建筑艺术风格,每一根线条都似妙手勾出,细腻温婉而又不失挺拔。运用绿色建筑材料,对绿色建筑工艺的极致追求铸就了绿地公馆傲立长沙的铂金品质!

绿地公馆至尊楼王将于8月31日晚盛装开启!家住省府正央龙脉之上,坐拥三馆一中心人文资源配套、双地铁口便捷交通,于此融城核心把握星城飞速发展的未来,是立足湖湘的身份彰显,更是坐享无限升值潜力的英明决断。(牵手绿地:0731-85866688)