

经济观察

网址: cj.ybc.com.cn  
 热线: 0731-84329865

楼市“金三银四”已经收尾,今年,长沙楼市的“成色”如何?

根据中国房地产指数系统“百城价格指数”对100个城市新建住宅的全样本调查显示:长沙4月抽样楼盘235个,样本均价6952元/m<sup>2</sup>,较上月环比微跌0.74%。而长沙市房地产市场预警预报动态监测系统的结果显示也不乐观:“五一”所在当周,长沙市内六区新建商品住宅网签均价和一周网签量环比均下跌。

如今,越来越多的新建房地产项目陷入“房价”与“跑量”的博弈暗战。而与此同时,伴随着地铁2号线开通,沿线二手房的成交一度火爆;城区多个商业中心均衡发展,也带来了优质写字楼和商铺租售的欣欣向荣。想给长沙楼市走势下个结论,很难一言概之。

# 5月第一周新房量价齐跌 二手房“地铁行情”波动大 商业地产迎春天 长沙楼市小步慢走,或可“捡漏”

## 楼市 新建住宅篇

### 4月长沙住宅均价同比略跌、环比略涨 6631元!“捡漏”可以有

长沙市房产研究中心的最新数据显示,4月长沙地区新建商品住宅网签均价环比上涨3.27%。

房地产业内人士认为,4月均价略有上涨,但受多重因素影响,房价上涨动力仍然不足,开发商平价开盘、打折促销等活动将成为未来一段时间的常态,不失为购房者“捡漏”的好时机。

#### 增幅下滑 但仍然持续增长

“今年房地产投资和销售增幅都将快速下滑,但仍然是持续增长。”3月底,任志强来长沙时曾分析:房地产增长只能是在个位数。

如今看来,这位“预言帝”的谨慎乐观在4月很快得到了兑现。长沙市房产研究中心发布的数据显示,4月长沙地区新建商品住宅网签均价为5896元/m<sup>2</sup>,同比下跌4.04%,环比上涨3.27%;内六区新建纯商品住宅网签均价为6631元/m<sup>2</sup>,同比下跌1.93%,环比上涨1.92%。

此外,4月长沙地区新建商品房网签111.43万m<sup>2</sup>,同比减少29.56%,环比增长

15.33%;内六区新建商品房网签76.97万m<sup>2</sup>,同比减少34.66%,环比增长22%。

#### 开发商消费者 心理博弈再现

4月份的数据相对乐观,而刚刚过去的“五一”小长假,长沙楼市并没有迎来预期中的小高潮,而是呈现量价齐跌趋势。

长沙市房地产市场预警预报动态监测系统的结果显示:4月27日至5月3日,长沙市内六区新建商品住宅网签均价6386元/m<sup>2</sup>,环比下跌2.7%;一周网签量为1741套,环比下跌15%。

一边是政策走向的不清晰、信贷的紧张,一边是地铁开通长沙前景的看好,消费者再次陷入观望。长沙统计局数据显示,截至4月1日,长沙市内六区商品房存量面积257234万m<sup>2</sup>,库存总套数接近24万套,开发商的去化压力巨大。

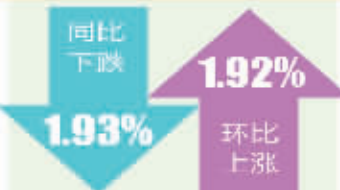
岳麓区某项目营销总监表示,“楼市深度博弈其实才刚刚开始,就看开发商能不能挺过二季度这个关键时间段,短时间内房价大幅度波动的可能性不大”。



### 【新建住宅】

长沙市房产研究中心发布的数据显示,4月长沙市内六区新建纯商品住宅网签均价为

**6631元/m<sup>2</sup>**



### 【二手房】

4月第三周,长沙市内六区二手房成交**416套**,成交面积**4.56万m<sup>2</sup>**,成交套数环比增长**80%**。而今年2月份的成交总量才**1130套**。



### 【商业地产】

截至2014年一季度,长沙在售优质写字楼项目均价为

**16416元/m<sup>2</sup>**

酒店式公寓市场平均一手销售价格

**11249元/m<sup>2</sup>**

平均投资回报率约 **6.6%**

## 楼市 二手房篇

### 地铁“点燃”长沙二手房交易热情

在整体市场不景气的背景下,长沙地铁2号线的开通绝对是一剂强心针。

在地铁2号线开始试乘的4月第三周,长沙市内六区二手房成交416套,成交面积4.56万m<sup>2</sup>,成交套数环比增长80%。而在2月份,整月成交才1130套。

同时,地铁促使地铁沿线二手房增值的预期加大。许多业主年初宁可选择放租或空置,也要等到地铁运行后再挂牌进行交易。

长沙万保金地产三级市场总监阎华表示,地铁二字,已成为激活长沙二手房市场交易的关键词。

#### 市场观察

#### 警惕“地铁行情”昙花一现

值得关注的是,4月第三周的高潮过后,楼市成交再次归于平淡:4月第四周和5月第一周,长沙的新房和二手房成交量都呈下降趋势。

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246套,3.05万m<sup>2</sup>,其中住宅成交232套,2.54万m<sup>2</sup>。二手房成交量环比下跌24.3%。

一边是持续低迷的大环境,一边是地铁开通带来的火热预期,当前楼市再次陷入深度观望。对此,长沙中环地产副总经理曾东阳认为,二手房市场整体上并没有大的增长,短期内甚至有可能处在低位徘徊。 ■三湘华声全媒体记者 肖祖华

## 楼市 商业地产篇

### 长沙2014年第一季度商业地产数据出炉 写字楼投资回报率高于北上广

4月下旬,世界房地产五大行之一的高力国际发布了长沙2014年第一季度商业地产报告,数据显示长沙商业地产进入飞速发展时期。

长沙的商业地产2000年前后才开始起步,近几年进入了飞速发展时期。截至2014年一季度,长沙优质写字楼市场

整体库存约132万m<sup>2</sup>。数据显示,到2017年底,长沙优质写字楼市场整体库存将达到约712万m<sup>2</sup>,库存量3年增长5倍。

值得关注的是,长沙写字楼平均投资回报率约6.6%,相较于北上广4%以下的回报率高出不少。

#### 投资贴士

#### 租金水平偏低,投资潜力凸显

【租】数据:长沙优质写字楼市场整体租金为81.6元/m<sup>2</sup>/月,其中甲级写字楼平均租金为117.2元/m<sup>2</sup>/月;大型集中式商业首层平均租金为369.7元/m<sup>2</sup>/月(按建筑面积计算)。

点评:高力国际研究及咨询部董事陈厚桥认为,长沙的商业地产租金水平偏低,预计市场整体租金水平将仍有上行空间。

【售】数据:长沙在售优质写字楼项目均价为16416元/m<sup>2</sup>;酒店式公寓市场平均一手销售价格为11249元/m<sup>2</sup>。

点评:陈厚桥称,短期投资来看,芙蓉金融生态区配套相对齐全,入手就可经营,投资效益回报快;而作为长期投资,滨江新城应该是未来的发展趋势所在。(相关报道见B02版)

■三湘华声全媒体记者 肖祖华

#### 业内观点

#### 购房者“捡漏”机会不少

“数据是最真实的,从多个专业机构统计的大数据来看,今年长沙房价一直呈现出‘上不去、下不来’的趋势。”湖南省工商联不动产商会秘书长李咏表示,各大房企价格博弈或者在所难免,但在房价暂且稳走的2014年,不失为最适宜买房时机。

回顾4月,“0压力购房”、“0首付”、“一成首付”、“买房送车”等促销活动屡见不鲜,但真实均价并未见明显下降。以万科·白鹭郡为例,2013年首次开盘均价约在8200元/m<sup>2</sup>左右,今年4月底开盘的房源的确给出了一定力度的优惠,加上开盘“交6000抵30000”的优惠,折后均价约在8000元/m<sup>2</sup>左右。万科·白鹭郡策划经理赵子梵告诉记者,即便是首期开盘的清盘的顶楼和一楼,促销价也在7000元以上。

截至4月底,已经有多位专业机构的人士公开指出,多数楼盘的成交量和价格将保持相对平稳,在促销的基础上,部分楼盘出现了房价小幅下跌,是基于高企的销售任务和市场预期浓郁的情绪,不会出现颠覆性的房价大逆转浪潮。

“见好就出手。”李咏认为,在房价整体向上的基数上,偶尔出现短期小波动,正是购房者的最佳购买时机。

■三湘华声全媒体记者 刘婵

■制图/陈琮元