



## 一周数据

根据长沙市房产研究中心公布的数据显示,上周(11.02-11.08)长沙市内六区新房住宅网签均价为5834元/㎡,环比下跌2.6%。非住宅网签均价为11367元/㎡,环比上涨2.1%。

上周长沙市内六区新建商品房网签2358套,环比回落31.1%;其中住宅网签2038套,环比回落28.5%。

告别“银十”喜人的成交数据,11月首周长沙楼市价量环比齐跌,我们不难看出,“认贷不认房”虽然集中释放了一部分需求,短期数据俱增,但长沙楼市库存仍居高位,供需双方依然不平衡,10月底至11月,数据有明显回落。

不过,2358套的网签成绩依然不俗。

11月初,随着公积金贷款新政发布,这一政策的利好,或将反映在接下来的数据上;相关部门透露,接下来还会有多条公积金新政细则落地,或将刺激楼市产生新一轮成交高潮。

记者还注意到,上周长沙市内六区二手房市场止跌上涨,二手房成交351套,环比增长14.3%。其中住宅成交336套,环比增长13.1%。

■记者 刘婧

实习记者 向竹筠 通讯员 周阿礼

## 土地资讯

上周(11.02-11.08)长沙市一共有三宗土地挂牌交易。

其中两宗规划用途为工业用地,均位于岳麓区岳麓科技产业园学士街道。一宗挂牌起始价279万元,出让面积为5686.49㎡;一宗挂牌起始价1823万元,出让面积为36974.24㎡。

另一宗土地位于雨花区和和平村万英路,规划用途为商业、住宅用地,挂牌起始价为2328万元。据了解,该地块所处区域,毗邻长沙绕城高速、在建的地铁一号线,交通便捷;附近有天和家园、长城水郡、五江·夏威夷等楼盘,地块若被摘牌建成后,或将给区域注入新的活力。

■实习记者 向竹筠 记者 刘婧

## 一周楼盘销售排行榜

排名	楼盘名称	套数	区域
1	湘诚·德峰小区	110	开福区
2	广晟·江山帝景	102	岳麓区
3	协信·星澜汇	75	岳麓区
4	万境水岸和苑	69	雨花区
5	钰龙天下	53	岳麓区

## 10月长沙楼市成交面积涨幅居30城市之首

# “认贷不认房”,改善型住房迎契机



■漫画/陈琮元

“930新政”已经满月,7折利率虽然暂未见踪影,但“认贷不认房”的规定,让改善型住房房源又迎来新一轮春天。近日,记者走访市场了解到,五矿·万境水岸、复地·崑玉国际的大户型10月以来走量较好。

而根据上海易居房地产研究院5日发布的报告显示,10月份,在其所监测的全国30个典型城市中,长沙新建商品住宅成交面积环比涨幅居首,增幅达到69.5%。该报告分析认为,二线城市改善型购房需求较为强烈,在“930新政”等救市政策发挥作用的情况下,改善型住房需求市场被释放。

改善型住房,真的迎来逆市中的春天了吗?

### 政策:改善型住房政策利好

“930新政”给市场打了一针强心剂,近一个月,长沙楼市销量不断攀升。新政规定:对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。

这是我们常说的“认贷不认房”。就在10月30日,湖南省直单位住房公积金管理中心继而发布了《关于调整省直住房公积金贷款有关政策的通知》(以下简称《通知》)。《通知》调整了以往住房公积金第二次贷款“一刀切”,即:所有第二套房首

付不低于50%,利率上浮10%的规定。

随着信贷松绑带来的效果,许多改善型楼盘纷纷借机加快推盘节奏。据不完全统计,长沙11月份有30余个项目开盘或推新,其中改善型需求入市比例提升,金茂梅溪湖、中央美郡、鑫远·御文台、合能洋湖公馆、中冶中央公园、江河·东澜湾都有100㎡以上房源放出。

“在政策利好背景下,不少想改善居住条件的市民,告别观望,提前购房。”五矿·万境水岸项目负责人认为,“930新政”等政策出台之后,人们对房地产市场信心不断提升,市场逐步开始回暖。

### 市场:政策落地引发换房潮

周女士第一套六十多平方米的房子,贷款前年已经还清。随着孩子长大,新政对于一直想换房的周女士来说,如同久旱逢甘霖。

最近,看房子成了周女士下班后的必修课,考虑到交通、学校等因素,周女士最终在五矿·万境水岸买下一套一百二十多平方米的房子。她告诉记者,首付比以前能少几十万,装修钱就出来了。

和周女士情况相似的人不在少数。记者了解到,五矿·万境水岸二期10月份热销近600套,其中改善型住房房源占近1/3,相较前几个月,改善型住房有明显升温。

(漫画示意案例仅供参考)

### 案例

#### 提前还贷 购置二套房更划算?

已知:李先生首套房50万元,贷款35万元,已还贷6万元。现李先生预购总价100万元的二套房。求解:李先生提前还贷划算吗?

解:

情况一:(提前还贷)二套房首付三成,两套房总价207万元;

情况二:(不提前还贷)二套房首付65%,利率上浮10%,两套房总价218万元。

答:对李先生而言,提前还贷更划算。

在秀龙地产目前在售项目中,润和·紫郡和润和之悦项目主力房源均为100㎡以上房源。据秀龙地产营销总监刘宇介绍,上个月两个项目均销售近百套房源。刘宇还认为,在信贷放松,“认房不认贷”政策影响下,大户型改善型房源销量有所提高。

“尽管改善型置业有抬头趋势,但从当代项目来看,表现并不是特别突出。”当代湖南置业副总经理张国强认为,政策落地需要一定的时间消化,目前市民仍存观望情绪,期待会有更有力的政策出台。

■记者 桂思雨 刘婧

## 《芙蓉国里》 献艺中海业主

11月10日,大型史诗性歌舞钜著《芙蓉国里》在湖南大剧院举行,上千名中海国际社区的业主汇聚一堂,共同度过了一个璀璨的艺术之夜。

“选择一台艺术盛宴作为中海国际社区四周年的回馈,体现出中海地产倡导高品质生活的理念。”中海国际社区项目负责人透露,这出历时两年、斥资3000万的歌舞钜著是湖南省唯一代表湖湘文化特质的专题节目,代表着省杂技团最高成就,是社区精心为业主挑选的艺术盛宴。

成立于1979年的中海地产,35年专注筑家47城,自2011年落子湖湘以来,深耕筑就130万㎡超大型生态宜居社区。社区内打造了中海幼儿园、中海博才小学、7万㎡商业街等大盘配套;融汇TO-TO、马可波罗等国际名牌的精装品质,2012-2013年持续荣膺湖湘桂冠,2014年逆市飘红,9月四期开盘即热销238套,10月再度创领星城,目前中海国际社区已获近6000户业主选择。

据悉,本场答谢盛宴,不仅准备了绚丽的节目,还有iPhone6 plus、iPad mini、冰箱、微波炉等丰厚礼品。

■记者 刘婧

## 开盘销百套 学区房“高烧”

楼市的传统旺季在十月尤为发力,同时细看近两个月的数据就会发现,淡市之下出奇制胜的楼盘无一不绑定了优势资源。自首次开盘以来,新华都长沙天地就凭借教育资源,创造了骄人成绩。

就在上个月中旬,数百名客户齐聚在新华都长沙天地营销中心,宣布开盘的那一刻,现场咨询、喊控、下定、成交的声音不绝于耳,不到两个小时,100套房源抢购一空。分分钟去化一套,缔造了高铁新城的销售神话。

“新华都引入长沙市一中师专,建立分校,我早就想好要为孩子买一套。”业主李敏告诉记者,孩子能在优质的人文环境下成长比什么都强,除了长沙市一中,新华都长沙天地所打造的十二年精英教育体制,给准客户们打了一剂强心剂。

新华都长沙天地周边汇聚众多名校,此次项目热销与学区优势息息相关。据悉,新华都长沙天地还将继续推出优质学区房房源,而25万㎡社区公园、项目周边逾百万㎡CBD商圈所构筑的板块价值不言而喻,对于购房者而言,接下来还有一波选房机会。

■记者 刘婧

## 4000名长沙白领乐跑橘子洲

亚里士多德对于健康和美有一种总结,他说:“如果你想强壮,跑步吧!如果你想健美,跑步吧!如果你想聪明,跑步吧!”

11月7日下午,倡导“乐跑精神”的万科也以实际行动发动越来越多的市民加入到这一波“健康与美”的行列之中——“长沙·城市乐跑赛”在橘子洲公园欢乐起跑。当天下午,乐跑活动吸引了150家长沙知名企事业单位、逾4000名城市白领

作为乐跑队员参与。

湖南省体育局副局长熊倪、万科集团监事会主席解冻、长沙市万科房地产开发有限公司总经理蔡立彬、副总经理杨津湘也一并参与到乐跑活动中。

“本次比赛不追求速度,只计算团队的完赛率和团队成绩,而且不对个人发出任何奖项。”主办方透露,为了让更多的人参与到此项运动,乐跑赛还要求参与者的年龄不低于城市平均水

平,且女性参赛者比例不得低于团队人数的三分之一。

主办方介绍,在“员工健康”的问题上,万科找到了各种解决办法,就是管理层带头运动。在体会到跑步带来的诸多积极变化后,万科开始以自身的影响力,将跑步运动向公司外推广。自去年12月份以来,万科在社区内推广“择邻而跑”活动,并在有条件的社区修建公益跑道,获得了业主的积极支持。

■记者 刘婧

**识别上海天力管小妙招**

1. 购买时请认准上海天力实业(集团)有限公司生产的系列产品。

2. “天力管,健康源”以产品为中心,为客户饮用水管道提出健康保障的口号。

3. 上海天力实业(集团)有限公司生产的产品均有16位防伪码(刮开涂层)查询。电话查询:拨打400-687-1993;根据语音提示依次输入16位防伪码查询。短信查询:手机编辑“16位防伪码”发送到106695882108查询。网站查询:登录上海天力网站(http://www.tlcl.com)后输入16位防伪码查询。

**天力管 健康源**

客服热线:400-1891-892