

从开春盼到“央行930新政”，价量齐升引爆第四季

# “政能量”集中发力下半场

## 第6问

“政能量”如何破淡局？

限购松绑、利率调整、公积金新政……8月以来，国家和地方密集出台的一系列楼市利好新政，使下半年成为政策“窗口期”。这轮由政策组成的“政能量”经历了怎样的过程？开发商如何应对？为长沙楼市带来了什么影响？

——惨淡经营了大半年的楼市终于盼来了一轮叫“调控”的及时雨，在“金九银十”的尾巴，一切有了转机。地产人还敢爱吗？

金色十月，前进！  
■记者 刘婷  
实习记者 向竹筠



湘江沿岸的开发如火如荼，楼盘鳞次栉比。

房地产这台高速轰鸣多年的经济引擎，2014年降温了。而严控了大半年货币政策的央行，最终顶不住房地产下滑的压力，继数十个大中型城市宣布松绑限购后，利率调整、公积金新政连番登场。

就在12月下旬，公积金再度发布重磅：2015年1月1日起，长沙、武汉、南昌、合肥将联动进行公积金异地互认和转移接续。

事实上，“政能量”的释放，已经持续了长沙楼市整个下半场。从9月30日央行发布的新政开始，买方和卖方市场从一开年盼到第四季度的好事，终于发生了。

### 开发商发力楼市下半场

对于政策，开发商总能最快

的做出反应。

八月份，省住建厅出台“湘五条”，已入湘八年的万科紧随其后，8盘联动推出“万五条”，俨然一副相互呼应之势。

在对央行政策做出的反应上，开发商也是“眼疾手快”。“930新政”刚出台不久，当代满庭春MOMA推出“利率7折‘贷’回家”；其后，万科·魅力之城、旭辉香樟公馆等多家楼盘也陆续推出“7折利率”政策。记者走访得知，7折利率都是由开发商垫付、在一定时间内的补差价政策，对于购房者来说，开发商的此项政策可为他们直接节省数万元。

“政府出台各项政策，首要的影响就是提升购房者的信心。”新华都地产长沙公司营销负责人李

政军表示，湘五条、公积金新政、央行降息等政策，对长沙的置业需求起到了释放作用，并在一定程度上达到了积极的去化效果。

这个观点很快得到了证实，在一系列“轮番救市”后，长沙楼市下半场有了明显转机。

### 松绑政策引爆市场

抑久再扬总是激动人心。

“十一”期间，不少住宅项目迎来了今年以来来访量和成交量的峰值。

根据长沙市房产研究中心统计数据显示，10月，长沙地区新建商品房新增网签196.12万㎡，环比增长72.82%；其中，内六区新建商品房新增网签140.98万㎡，

环比增长90.03%。10月，长沙内六区新房网签量大幅攀升，并创下2014年单月最高网签量纪录。10月长沙新房住宅网签均价也应声微涨。

有分析认为，在房企“以价换量”、政策放宽、信贷趋松的多重利好之下，一直观望的置业需求很可能在第四季度得到释放。

“年末有望迎来暖冬”在第四季度逐渐成为业界共识

### 未来走势如何

从兢兢业业卖房、如履薄冰上报业绩，到市场信心指数回升。对于未来的行业走势，地产人几乎都持谨慎乐观。

“作为一名理性的地产从业人员，我希望来年趋于稳定。”新华都地产长沙公司营销负责人李政军认为，行业暴利的时代已经过去，若城市供求不能达到阶段性平衡，那对于单个项目来说，通过精耕产品树立项目品牌和价值，也不失为独善其身的办法。

而作为城市制度建设和管理者，浏阳市住房保障局副局长柳宪达曾表示，土地作为楼市供应量的源头，有远见的土地政策，可有效地调节市场的供应量，控制风险。

滨江新城建设开发有限责任公司副总经理吴永胜也认为，阶段性调整土地供应，效果会在一两以后凸显出来。

未来走势如何，不少职业经理人都曾与记者谈及过，“能熬过2014年的企业，都愿意相信明年会更好”。

奥克斯 缔壹城  
60万方繁华之城

岁末抄底机会来袭

12月31日前 抢购墅质洋房  
立减5万再享93折，仅限20套

60万方繁华之城+1座奥克斯广场+2所名校+万亩谷山



约120m<sup>2</sup>挑战160m<sup>2</sup>空间奇迹

约25m<sup>2</sup>超高附赠，拓展空间轻松升级4房

约4.5米超大面宽客厅和主卧，别墅级享受

约180°超大景观视野，窗外风景一览无遗

户户南北3个花园阳台，悠闲生活无限延伸

5-7层电梯洋房，1梯2户更私密更尊贵

低密度社区超高得房率，大师级皇家法式园林

0731 + 8966 7777  
VIP HOTLINE

现场营销中心：市政府北侧沿杜鹃路向西约两公里即到  
外场接待点：河西奥克斯广场北区中庭

AUX 奥克斯地产  
销售字 (XX14)第0208号

50  
— 周年 —