

# 三月楼市“回暖”，背后举步维艰

如果留心每月长沙房地产网签数据变化，不难发现，往年对“长沙市内六区”和“长沙全市”的数据统计，今年变成了“长沙市内五区”和“长沙四县市(县望浏宁)”，这一变化，让长沙市五区的住宅均价连续两月“稳定”在“6字头”高位。

每逢三月阳春，“楼市回暖”的话题总被摆上台面，而一直以“洼地”姿态卖房子的长沙房地产市场，数据真的变好看点了吗？

## 【现象】商品房“积仓”严峻

2015年的全国两会，一系列积极信号为房地产市场吹来了“暖风”，据长沙市房地产市场预警预动监测系统显示，进入三月，长沙市内六区新房网签量逐步攀升，连续两周环比涨幅不小。

业内人士普遍认为，受利好环境影响，今年的成交规模将高于去年。长沙澳海澜庭营销总监黄仲乾表示：“购房者对楼市触底的认识度有所增加，同时对楼市回暖预期的信心也有显著提高。”

数据升温的背后，留给长沙房地产市场的考验却不小。

中国房地产数据指数研究院《2月长沙房地产市场风险测评报告》指出，2月长沙住宅市场可售面积为1351.08万m<sup>2</sup>(市内六区)，销售速度上升，但后期库存压力依然较大，其中芙蓉区出清周期高达24.49个月。

## 【企业】卖房变成了体力活

3月16日晚10时半，在湘江中路华远·华中中心四楼的会议室里，仍灯火通明，十余位来自知名媒体和广告公司的地产策划大咖刚刚结束一场头脑风暴。接下来的两个小时，为了完成3-4月的销售任务，另一个会议还将继续。

“工作到深夜，在圈内已经见怪不怪。”参与该项目品牌推广的工作人员表示，销售压力加大，从策划到执行、到销售、再到售后服务，如今为了服务好一栋房子的客户，大队人马全年都难得休息几天。

长沙华远地产公司营销总监张昊说：“卖出去的房子不等于泼出去的水，尤其是豪宅客户，它不比性价比，而是比服务。”

事实上，随着购房者居住需求不断升级换代，不少刚需和改善型项目也日以继夜地奔走在服务一线。新鸥鹏集团首席战略官、副总裁李战洪认为，未来十年，房地产行业将面临结构性和趋势性调整，“做大做强”的占额办法早已不是万能贴。

## 【市民】买房首先货比三家

对于广大购房者来说，商品房“积仓”带来的多项选择，进一步加剧了企业的竞争。

“我关注小区是否属于名校学区，关注户型是否实用，关注开发商的实力，最关心的是价格在同区域是不是最合适。”市民张女士告诉三湘都市报记者：“房子是大宗产品，货比三家自然是少不了的。”

在第六都购买了大户型的洪先生则认为，物业服务是楼盘的重要软实力，如果这一点做得不好，就不在他的考虑范围。

“从第一季度的销售情况来看，长沙刚需为主的购房群体年后表现得更趋理性。”黄仲乾认为，“去库存”和“调结构”仍是各家的必修课：“今年集团给长沙项目的销售任务较去年有所提升，推盘量也提高到10万-15万m<sup>2</sup>，今年我们会不断提高项目的保值、增值服务，接下来我们会将一部分重点转移到社区配套服务上，社区电商也将成为我们另一亮点。”

■记者 刘婧 实习记者 向竹筠

	长沙内五区商品住宅成交均价	网签	长沙四县市均价	网签
1月	6778元/m <sup>2</sup>	102.71万m <sup>2</sup>	4248元/m <sup>2</sup>	72.73万m <sup>2</sup>
	环比、同比均有不小提升		同比提升，环比持平	
2月	6564元/m <sup>2</sup>	78.48万m <sup>2</sup>	4169元/m <sup>2</sup>	25.5万m <sup>2</sup>
	环比下降，但同比涨幅理想		环比、同比均有下降	



■制图/陈琮元

## 凤眼探楼

春暖花开，楼市回脚，不少开发商对扩张保持了谨慎的态度，而对于购房者来说，趁着开发商“修炼内功”的时机买房，不失为一个好选择。

如果你近期有购房意愿，又想深入了解开发企业及楼盘的软硬实力，可以扫一扫本报三湘楼市公众微信号或拨打96258热线，随本报记者一起探楼。



## 首届仓储物流高峰论坛将召开 高星物流园邀您见证“湖南物流专线联盟”成立

2015年是“十二五”规划的收官年，刚刚结束的两会中，对仓储物流业的调整和转型有着深远的指导意义，行业也迎来重大战略机遇。3月21日，湖南长沙首届仓储物流发展趋势高峰论坛暨“中国五星级仓库”授牌仪式、“湖南物流专线联盟”进驻签约仪式将在湖南高星物流园电子信息大楼举行。

据了解，本次活动将邀请省、市、区职能部门主管领导，中国仓储协会、湖南物流与采购联合会、长沙物流行业协会，学院学者、教授，园区企业人才等数百位行业精英出席高峰论坛。

届时，论坛将从两会热点深入解读仓储物流、仓储物流发展现状及瓶颈、仓储物流未来5-10年发展趋势、长沙仓储物流发展方向与增长空间、园区如何对接仓储物流的发展等几个方面共同探讨行业新动向、新趋势，交



湖南高星物流园市场区实景拍摄图。

流开拓行业创新与发展的新对策。

湖南高星物流园于2014年12月被中国仓储协会评为“中国五星级仓库”，是省内唯一获此殊荣的园区。作为仓储设施及服务跻身国家级质量标准建设的园区，“湖南物流专线联盟”也将正式进驻湖南高星物流园，从高桥等地搬迁来200条零担专线，通达省内各州市、全国各地，打造湖南规模最大、线路最全、服务最优的零担物流品牌，为大河

西、大长沙商贸业提供强有力的物流支撑。

作为活动承办方，湖南高星物流园是中部首个集钢材、五金建材、仓储物流全业态的市场集群，于2012年率先上市，以4600亩超大规模、1500亩以上仓储配套，200条零担专线，100%独立临街门面，致力于打造长沙大河西商贸物流第一市。

目前，项目2期1批售罄，2批五金建材临街门面荣耀加推。 ■记者 刘婧

## 红社会现房折扣再享优惠

3月18日上午10时，长沙市芙蓉路精装写字楼红社会的封顶仪式如期举行，项目主要领导与工程负责人一起来到项目楼顶，完成了最后一罐浇筑，这意味着省府高端商务办公群再添一座新商务中心。

对于写字楼而言，地段与交通的重要性不言而喻。位于芙蓉路与友谊路交会处的红社会写字楼，毗邻地铁1号线、9号线，占据长沙市不可多得的主干道十字路口，而项目所处的省府区域北段，是连接区域与市中心

的重要位置，并且交通网络覆盖广阔。

另外，项目始终以“办公跟着政府走”为核心理念，省政府、天心区政府、省地税局、省通信局、建工集团、中国烟草等众多实力企业齐聚于此，商业、学校、金融、市政等配套齐全。“对于入驻红社会的企业来说，更多的是拥有符合企业发展趋势的全新平台，并且能享有到政府周边的一切配套。”该项目负责人表示，在产品本身上，红社会从企业切实需求出发，致力于打造适合企业办公使用

的精品写字楼。

据了解，项目配备有酒店式带地暖大堂、智能泊车系统、24小时高清电子眼等多项高品质实用配置，为企业带来高规格的办公体验。目前，红社会已经有中浩建设、浦发银行入驻，以及多家实力企业意向签约。

自2014年11月项目营销中心开启销售以来，红社会签约率超过50%，项目现推出特价房和写字楼返租优惠，特价楼层推出“92折后每平方米再直减1000元”的优惠。

■实习记者 向竹筠



## 今年房地产 有哪些利好？

今年房价会涨吗？政府还会出台新政策来促进房地产市场吗？二套房的购买条件会放松吗？

业内人士普遍认为，想回答好这些问题，仍要看政策风向哪儿吹。在今年的全国两会上，房地产税、不动产登记、调控政策、土地流转改革、取消限购……都成为人们关注焦点。

根据政府工作报告，2015年房地产政策将坚持分类指导，因地制宜，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展——这是2009年后，政府工作报告首提“支持改善性住房需求”，“稳定”、“支持”、“促进”等词也替代了去年的“调控”和“抑制”，成为一大亮点。

另一个来自两会的信号是，2015年楼市将以“稳”为主，包括稳增长和稳定住房消费。

记者点评：从“调控”、“抑制”，到“支持”、“促进”，这个脱离不了宏观调控的行业，终于有了一个宽松的环境，对于开发商而言，紧跟市场、合理转型才是关键。

■实习记者 向竹筠



## 数据：网签量上涨

根据长沙市房产研究中心公布的数据显示，上周(03.08—03.14)长沙内六区住宅网签均价为5353元/平方米，环比下跌4.29%；新建商品房网签2583套，环比上涨39.62%，其中住宅网签2344套。

借着央行降息、政策放宽的东风，传统旺季“金三”已经连续两周成交量环比上涨，房地产市场的复苏态势明显。 ■实习记者 向竹筠 通讯员 朱躁莹

## 土地：仅1宗土地成交

根据长沙市国土资源局网上交易系统公布的信息显示，上周位于开福区新港大道的“其他用地”由长沙通程控股股份有限公司以4060万元底价摘牌，目前尚处于审核期。根据其交易条件可知，该宗地为仓储用地，且需满足铁路建设的要求。

三月以来，土地供应方和拿地方的积极性都不高。在市场尚不明朗的情况下，供需双方都显得比较谨慎。

■实习记者 向竹筠