

# 长沙楼市“五一”玩得嗨

成交:新政后新房周成交首破3000套 隐忧:去库存仍要17个月

3月30日,央行、住建部、银监会等部门打出房地产新政“组合拳”,一系列政策利好让业内对“银四”成色充满期待,上周长沙内六区网签成交量也终于突破3000套。“新政”+“五一”,长沙各项目纷纷借助双重利好契机,举办去野生活节、美食节、下雨免单等花样百出的营销活动,赚足人气。

“五一”小长假期间,记者走访的多个项目售楼部都是人气爆棚。但据湖南中原研究中心数据显示,至3月底长沙市内六区住宅存量1406万㎡,去化周期达17个月,库存高企将逼退多重政策利好。

## “五一”楼市很火

“五一”小长假期间,龙湖地产主办首个去野生活节,乘热气球、亲子集市、篮球比赛等活动项目让市民在假期“野”了一把;新华都·长沙天地打出“5.1如果下雨,长沙天地就减免1%房款”的朋友圈广告,五一期间长沙不负众望的多场暴雨满足了新华都·长沙天地的要求;京武·浪琴山3号公馆认筹2万享98折等优惠也让营销中心聚足了人气。

记者从新华都·长沙天地和京武·浪琴山了解到,五一期间看房人数也确实增加不少。在五一小长假的最后一天记者探访了恒大雅苑售楼部,现场人气十足,在看房的王先生称,现在恒大无理由退房解除了购房者的后顾之忧,而且五一还有其他优惠,政策也较为宽松,买房很合适。最终王先生购下一套126㎡的洋房。在主打别墅产品的卢浮原著售楼部,置业顾问夏店长对记者说:“这几天来看房的人比平时多了3成左右。”

## “新政”过月,长沙楼市很慢热

经过近一个月成交量在2000套上下徘徊之后,上周长沙楼市终于突破3000套。据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示:上周(4.26-5.2)长沙商品房交易量价齐升,其中内六区住宅成交3094套,环比上涨26.30%,成交均价6175元/㎡,环比每平方米微涨1元。

“3.30新政”出台之时,二套房首付降至4成、公积金贷款首套房比例降至2成、营业税免征年限5年缩至2年,一系列政策让市场掌声一片,“看好楼市走势,但政策出台市场仍需要一定的周期消化。”虽然早已预料到消化的周期性,但长沙楼市表现出的淡定却超出预期。

“3.30新政”颁布首周长沙内六区住宅网签2558套,环比下降5.08%;第二周,住宅网签2012套,环比下降21.34%。进入下旬,楼市似乎才开始发力,3月第三周,住宅网签成交量环比上涨9.83%,直至睽违近一个月后,上周成交量终破3。

慢热,似乎是长沙楼市的注脚。

## 高库存逼退多重利好

“五一”假期,长沙各大项目玩嗨了,购房者也很配合这次“五一”狂欢,让成交量重返3时代,长沙楼市是否会就此一路飙升?褪去小长假的激情,摆在面前的是,17个月的去化周期。据湖南中原研究中心出炉的数据,截至3月底,长沙市内六区住宅存量1406万㎡,去化周期达17个月,依旧高位盘整。

在湖南中原董事总经理胡冶钢看来,购房者如此淡定的关键原因还是在于存量,“严重的供过于求的局面让楼盘之间竞争依旧激烈,购房者有更多选择,短时间政策利好并不能消除供求矛盾带来的严峻竞争格局。”■见习记者 桂思雨



“五一”期间长沙多数售楼部人气火爆。

## “住”在风景里的地铁站

记者徒步测量橘子洲站、西湖公园站周边最美去处



■制图/陈琼元



坐上地铁,一路向西,经体育新城到圭塘河风光带,接着在湘江下38米的地方直抵橘子洲,看完“湘江北去”再一路飞驰至主题最鲜明的西湖公园。在长沙地铁2号线开通的一年时间里,地铁成了长沙人休闲娱乐的最佳出行方式。本周,记者徒步测量地铁2号线风景最美的两个地铁站点——橘子洲站、西湖公园站,寻找两个主题鲜明站点的周边玩乐。

### 橘子洲站: 风景最美的站

一首《橘子洲头》让湘江之心橘子洲名扬海内外,橘子洲地铁站就在世界名洲橘子洲景区下方。

在橘子洲游玩的李欣说,“以前来橘子洲景区坐公交很不方便,现在地铁站

直接建在景区里,来橘子洲更方便了。”橘子洲地铁站位于橘子洲大桥南侧约50米处的橘子洲上,从两个地铁出口出来300米就是景区管理处和游客中心,而在偌大的橘子洲景区游玩,从地铁口出发,不足百米便是观光车售票处。

向北仅需770米便可走进东南亚风情的沙滩公园,园内随处可见中海枣、加拿利海枣等东南亚国家植物,户外野炊、野营都能在这里实现。南行3.3km来到问天台,年轻时的毛泽东经常与同学站在橘子洲头思考如何改变旧世界,建立新中国;再走700米便是橘子洲景区最具特色的景点:青年毛泽东雕像。总高32米的毛泽东雕塑,今天仍激励着年轻一代奋发向上、蓄志进取。

### 西湖公园站: 主题最为鲜明的站

从橘子洲站出来,美景

还未完结,再往西,越过湘江来到主题最为鲜明的站点——西湖公园站。

西湖公园站在枫林一路与白云路路口西北角,旁边是正在建设的西湖公园。从现在已建成的2号出入口出发至西湖公园南门仅380米,而记者了解到,当西湖公园建成,周围挡板拆掉的时候,西湖公园站与西湖公园的距离将更近。

西湖公园面积达2400亩,是烈士公园年嘉湖面积的十倍。西湖公园率先提出“水下城市”理念,首期拟建水下酒店、水下餐厅、水下酒吧、水下茶吧、水下SPA、水下足馆等六个水下“细胞”,地铁站四个出入口中有一个可通到水下城市。

2号出口东边则是枫林小区,沿白云路一直往东南方向走,由校区路可到湖南行政学院和湖南大学北校区,沿途各种生活超市、小饭馆、水果店应有尽有。

■见习记者 桂思雨



## 数据:上周成交量涨三成

长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示,上周(4.26-5.02)长沙市内六区新建商品房网签3779套,环比上涨30.85%;住宅网签均价为6175元/平方米,环比上涨0.02%。此外,上周二手房住宅成交540套,环比下跌4.59%。

## 土地:上周两宗土地成交

4月28日,长沙市共三宗土地结束交易。其中,两宗土地成功出让,规划用途均为工业用地。一宗位于芙蓉区张公岭村,由湖南丰兴实业有限公司以7835万元底价摘牌;另一宗位于开福区沙坪街道,由长沙传化公路港物流有限公司以14180万元底价摘牌。未成交的地块位于雨花区洞井镇,挂牌起始价为53793万元,规划用途为商业、住宅用地。 ■见习记者 向竹筠



## 今年的音乐节 被谁承包了?

草莓音乐节、橘子洲音乐节、长沙音乐节……《我是歌手》热播以后,本就极具嘉年华娱乐精神的长沙,这两年玩得更加“嗨”了。最直观的表现是:城市“音乐节”越办越多,小年轻们越来越乐于参与互动,愿意为此买单的楼盘也越来越多。

2015年,长沙的音乐节比以往来得更加早一些。

比如,4月25日晚,长房·半岛蓝湾发起一场由谭维维领唱的“氧气音乐节”,在长沙震撼发声;5月9日-10日,华远·华中心将以橘子洲沙滩公园为舞台,邀请李健、罗琦等实力歌手加盟2015长沙音乐节等等。不难想象,到了下半年,橘子洲还将有更多歌舞连台。

“无一例外的是,这些活动的买单者均是城市主流的商业楼盘和地产开发企业。”有房地产业内人士提出,房地产营销模式也在跟着互联网发生转变,如今举办全民狂欢式活动,一方面能刺激观望人群,另一方面,给企业构筑一道强大的品牌壁垒。

记者点评:互联网思维渗透到各行各业,人们也越来越讲究互动和社交体验,在新的市场环境,音乐节、毅行、彩跑等极具体验感的活动均获得了良好的市场口碑。如果你参加过长沙的音乐节,就不难发现,每一场耗资巨大的音乐节,都有一个地产商为此买单,或者对于商家来说,比起单一的品牌宣传,举办全民狂欢是更有力的自我加冕。 ■记者 刘婵 见习记者 向竹筠