

一周卖出6090套新房,4月再创成交新高

# “商改租”或将加速长沙楼市去库存



5月11日傍晚,长沙河西天空呈现美丽的晚霞,金黄天际映衬下的湘江西岸高楼林立,显出动人魅力。  
记者 李健 摄

■记者 朱蓉 见习记者 殷钰琦

虽然天气时热时凉,但长沙楼市的温度却一直保持着高温活跃的趋势。根据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统公布的数据显示,4月,长沙市内六区新建商品房网签累计量达18406套,这一数字,较成色挺足的“金三月”有696套的增长,再创成交新高。

5月4日,国务院常务会议再次为楼市高温添了一把

## 密集推盘 近30个新项目开盘

4月以来,长沙市各房企的动作又多了起来,新品发布、楼盘开盘,忙得不亦乐乎。据记者统计,长沙市各大区均有新楼盘开盘,数量达近30个,除高层住宅、洋房外,不乏写字楼以及单身公寓等项目。

已经在长沙工作4年的外地人彭小姐最近在积极地看房和打听优惠政策,“父母考虑要来长沙置业已经有段时间了,感觉现在确实是买房比较划算的时候了,准备

## 成交新高 4月最后一周卖出6090套

长沙新建商品房单月成交量历史纪录再度被刷新。来自长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示,4月长沙市内六区新建商品房网签共18406套,面积203.42万平方米,较3月份增长696套、41.96万平方米。

火。会议要求,实行租购并举,发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的重要内容。同时,会议表示允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。这一说法,在国内房产市场上商业用房库存高企的背景下,引发业内广泛关注。

一面是楼市上住宅持续旺销,一面是国家政策松动,这是否会加快住宅、商业用房二者的去库存化速度?

下定了。”她表示,最近新盘较多,可选择的空间也挺大,已经看中了一套不到80平方米的小户型等父母做最后的决定。

“即使是天气不好的周末,来看房的人也挺多的,最近都比较忙。”岳麓区一楼盘的销售员谭小姐说,最近来看房的顾客大多对面积或配套有明确的要求,目标比较明确,一般已经有几个意向楼盘,满意了就直接付定金。

其中,4月最后一周的新建商品房网签更以超6000套成交收官,达6090套,成交面积累计达73.60万平方米。

最新数据显示,5月第一周,长沙市内六区新建商品房网签量为3838套,达42.12万平方米。

## 政策显效 “湘十条”满月,楼市升温

福晟钱隆世家营销中心副总监黄敬铠表示,今年4月的成交量算是非常好的,主要受利好政策的影响。

4月14日,省政府下发《关于积极化解商品房库存促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(简称“湘十条”),以期从供需两端着手,稳定我省房地产市场,加速去库存。

如今,“湘十条”政策颁布足月,其在促进我省楼市发展方面的作用也在逐渐凸显出来。多名长沙楼市业内人士均认为,细则的出台对于稳定市场信心有很大益处,从土地的源头进行控制,严格控制库存周期,房地产开发企业库存压力得到一定程度的缓解。

根据克尔瑞最新统计数据显示,4月长沙商品房整体库存量为1345.41万平方米,环比下滑1.59%,库存基数已经降至近两年新低,库存压力持续缓解。近6个月的商品房销售速度为108.43万平方米,整体去化周期下滑至12.4个月。

## 库存减压 房产商纷纷喊涨价

“从目前长沙楼市的走向来看,火爆销售势头仍将维持一段时间,库存压力减少,价格可能会有小幅上涨。”一名房地产业内人士如是说。

在记者的采访中,上述房地产业内人士透露,“到现在还有人在问我有什么优惠政策,事实上,由于近段时间销售情况十分理想,在公司接下来开盘的楼盘中,已经考虑在适当的范围内进行小幅提价了。”

## 政策利好

### “商改租”政策吹风或将加速去库存

一系列“去库存”政策利好背景之下,国务院常务会议再添政策支持。5月4日的国务院常务会议提出,不仅“支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务,鼓励个人依法出租自有住房”,更引人关注的是,“允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,并对保障对象通过租房给予补贴。”

记者注意到,在1个月前省政府颁布的“湘十条”中曾提到,鼓励开发企业将价值的商品住房改租为租,各州市、县市区政府可以根据实际情况,对其租金收入的应缴、已缴营业税、房产税等予以一定奖励,发展以住房租赁为主营业务的专业化、规模化租赁企业。

相对“湘十条”而言,此次国务院常务会议提出的“商改租”或将更深层次推动楼市去库存活跃度。不过,5月11日,记者从省住建厅了解到这一政策在湖南的落地尚未启动,目前,我省最新的楼市房产政策仍以“湘十条”为最新。

商业用房改建租赁住房这一政策如若落地,对楼市又将有何影响?

省政协委员、经济学家王义高认为,商业用房改租赁住房,既起到了去库存的作用,又帮助了开发商的现金周转,还可以促进租赁市场的繁荣,建立一个有效的租赁市场。

## 业内声音

### “商改租”还需配套政策护航

王义高提出,政策如何落地很关键,“商品房是企业开发的,如果要将商品房转为租赁房,除非企业自己建立租赁市场,如果是由政府建立这样的租赁市场,便将有一个如何获得房源的问题,无论是从开发商处购买,还是直接从企业处拿房子来扩大租赁市场,都将面临不少财政问题。”

“这可能是一个出发点很美好,但市场见效很慢,落地很难的政策,”王义高说,政府或将面临各机构之间的协调、租赁市场始终难以满足市场需求等诸

多问题。中建信和地产集团营销中心营销总监李程婧则认为,现在开发的商业用地比例越来越高,很多商业用房交通位置便利,但利用率不高,造成资源的浪费,所以有这样的政策导向可以理解,“但出台单一政策是不够的,还需要相配套的政策,比如对企业税率的调整等配套措施的出台。另外,改成租赁用房,开发商还需要付出大量的装修成本,购置不动产只是第一步,运营成本和利润才是一家企业能长远发展的保证。”

## 楼市预测

### “红五月”可期

经历了三四月份的销量持续走高,长沙房产界的信心较之前明显增强了不少。5月,在利好政策持续释放、新政策不断吹风的影响下,楼市又将有何走向?

李程婧认为,4月成交量很大,只要没有大的政策变动,5月份将保持向好趋势,“现在需求比较大,价格会根据需求产生相应的变化。”她表示,基于对后市看好的判断,公司在5月底和6月将陆续有新盘推出。

不过,也有一些房地产商认为,当政策利好完全被市场消化,5月中下旬有可能迎来一个市场冷静期,后市如何主要还是受到政府相关政策和经济形势的影响。

中国体育彩票开奖信息		
超级大乐透 第16054期		
开奖号码:02 05 09 21 30 + 06 07		
奖级	中奖注数(注)	每注奖金(元)
一等奖	基本	1
	派奖	1
	追加	0
二等奖	基本	58
	派奖	28
	追加	0
三等奖	基本	564
	派奖	345
	追加	0
四等奖	基本	29777
	派奖	17124
	追加	17124
五等奖	基本	555830
	派奖	320611
	追加	320611
六等奖	基本	5433191
	派奖	3131523
	追加	5

下期奖池金额:2979083994.76  
开奖信息以国家体育总局体育彩票管理中心正式公告为准

排列3 排列5 第16125期		
排列3 开奖号码:2 0 1		
奖级	中奖注数(注)	每注奖金(元)
直选	2849	1040
组选3	0	346
组选6	5432	173

排列5 开奖号码:2 0 1 7 3		
奖级	中奖注数(注)	每注奖金(元)
直选	12	100000

开奖信息以国家体育总局体育彩票管理中心正式公告为准

## 资金寻项目

诚聘各地代理(退休者优先)底薪+提成,寻优质项目(地产、矿产、企业扩改建等)如资金短缺请速与我公司联系:010-57291108、13261276418 张女士(短信免费索取我司资料)