



“

2016年,长沙的楼市以一种野蛮生长的态势,在历史上留下了浓墨重彩的一笔。这一年,激烈的抢地大战轮番上演,不断刷新“面粉”售价;这一年,楼市前半场以几近欢脱的状态,舞出了直线上扬的曲线;同样是这一年,长沙楼市一夜入冬,“房七条”以雷霆之势强势出台,市场重回理性。

随着楼市一路向上,开发商们也不再墨守成规,从朋友圈的持续刷屏,到户外大牌、灯箱广告的轮番轰炸;从传统的洗脑式营销,到热点事件的主动策划……在楼市慷慨激昂奋进的同时,长沙的地产人也在蓄势谋变。2016年,去库存的歼灭战即将落幕,未来房地产行业将发生何种改变?房企又将是怎样的竞争格局?

■记者 卜岚

4月“去库存”房价直线上扬;11月“最严调控”又一夜入冬 长沙楼市疯狂过后回归理性



【预期】
行业洗牌,
细分价值更为凸显

随着房地产市场即将进入白银时代,如何创新突围成为了关键,在明年政策收紧的大背景下,长沙房地产行业的格局会如何演变,在狼烟四起的长沙市场,开发商们又将如何迎战?

对此,鑫远执行总裁兼地产事业部总经理喻磊表示,如今的地产运作不是单纯盖房子这么简单,经济环境、市场环境已经发生了巨变,继今年出现三千亿巨无霸后,未来排名前五十的房企所占的市场份额会越来越高,行业中段将加速提升,强者恒强、弱者改行、行业聚合、房企并购的现象会日益频繁,楼市大环境变化将驱动房企转型、升级和战略调整。“以前人们只要买质量好的房子,现在人们更注重配套、人文环境,因此房企的竞争也不再是一亩三分地的较量,更应该是综合实力的较量。”

随着行业竞争加剧,明年房地产行业将重新洗牌,明年房企间的竞争会发生什么变化?

胡自力认为,长沙楼市的深度调整将导致更多的中小房企退出房地产行业或被收购,“由于长沙土地市场供应不足,因此必定会出现大鱼吃小鱼、企业并购合作开发的情况。同时,也会吸引金融、保险和其它实体进入到房地产,跨行业进行合作,出现资本方和开发企业的深度合作。”

“市场有多疯狂,调整就有多么猛烈。”凯乐科技董事长朱弟雄表示,随着市场风向的变动,未来5年可以看到更多房企,将会围绕产业链上下游发挥自己特长,聚焦自己的产品或细分市场,“对于房企而言,专业化、特色化、精细化地发展才能更好地出击市场。”



【政策】前松后紧,去库存助楼市扶摇直上

今年房地产市场政策环境相对宽松,在政策面的逐步宽松和刚性需求依然强劲的背景下,市场迅速回暖,中央政府和地方政府双管齐下,遥相呼应。整体来看,长沙房地产以去库存为主基调,降首付、降契税、降准等各项政策大招齐出,宽松政策频频加码。

年初至今,去库存下的长沙楼市,故事一波接着一波。2月2日,中国人民银行发布通知称,在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;2月19日,财政部等三部委发布新政,对个人购买家庭

唯一住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

此外,今年4月,“湘十条”出台促楼市去库存,湖南省正式下发文件,从供需两端入手出台“去库存”政策。省政府办公厅在《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》(以下简称湘十条)中,提出了大力支持农民进城购房、不断加大货币化安置力度等10条新政。

政策的东风频吹,为楼市的飘红加足了马力。但是当楼市正值狂欢之时,10月楼市新政呼啸而来。国庆7天,开发商和炒房族都坐立难安,短短几

日连续21个城市出台了限购、限贷、限价等一系列楼市调控政策,被称之为“史上最严”的调控,一时间迅速冻结了楼市抢购的火热气氛,由刚需改为持币观望,房地产市场“银十”不银,一时风声鹤唳。

调控政策你方唱罢我登场,为了给高烧不退的楼市迅速降温。在全国楼市开启第二轮限贷政策、楼市有所降温的背景下,长沙也以铁腕手段出台了房地产市场调控7条举措,规定将严控房价,同时还提出了“两个确保”的要求,即确保长沙房地产市场平稳、有序、健康发展,确保长沙房价实现11月份与10月份环比零增长。

【房企】营销为王,房地产市场博弈白热化

从楼市集体的狂欢,到年底市场的平淡收尾,与市场一同与时俱进的,还有一直不断创新的、不断开拓的房企们。他们历经多轮调整,在市场的波澜中,肆意徜徉,在博弈白热化的市场上,踏出了一条更为绚烂的创新之路。

在微商如火如荼的时代,“地产大亨”恒大自然也跟进时代的脚步。今年6月,恒大大发布“恒房通APP”,通过移动网络社交圈,让每一个人都可以成为房产经纪人、不用上班也不用打卡,只要你拥有购房客户资源,都可以通过注册成为恒大项目经纪人,推荐客户,并赚取高额佣金。

除了网络社交营销外,2016年地产圈还有一个绕不开的词就是“直播+地产”营销,在众多房企项目发布会上,我们可以看到外形靓丽的网红们,手持手机,现场为粉丝们直播项目的概况,或可以看到是专业的平台现场直播。

今年10月13日,正荣地产终于揭开了梅溪湖项目的神秘面纱。以“匠心正荣 梅溪巨著”为主题梅溪·正荣府项目发布会于湖南佳兴世尊大酒店隆重举行,作为其线上合作伙伴全程直播了此次发布会。发布会直播一开始,就聚集了大量的人气。一夜时间,直播

观看人数直破七万,梅溪·正荣府的关注度与影响力如此可见一斑。

多渠道的创新营销,让开发商们在波澜起伏的长沙楼市中,处变不惊。即使在11月的楼市寒潮来临之际,也能平稳度过。“长房云时代紧跟市场主流需求,从户型、商业配套、学校配套以及近2万㎡的实体展示面等全方位打造。”长沙长房恒伟房地产开发有限公司总经理胡自力表示,同时线上推广精准定位,全面覆盖潜在客户集中区域,线下则围绕客户特点和项目展示面,扩大客户来源,不断推动项目去化。

【市场】
暴涨,前11月房价涨841元/㎡

2015年,邓林在广州某高校读大四,每次从学校回长沙都会乘坐高铁,出高铁站的广告牌显得格外显眼。5000元/㎡的房价,对于邓林而言,只不过是停留在广告牌上的一个数字而已。而如今,邓林已经跨出校门,他想起了去年在高铁站看到的广告。

“对不起,今年房价已经全线上涨,在长沙估计都很难找到5000元/㎡的房源了。”邓林拨通了之前在高铁站看到的电话,结果却被告知该项目均价已经涨到8000元/㎡,而且所剩房源不多。眼看着长沙房价从4字头、5字头,飙升到7字头、8字头,邓林十分后悔,感觉稍犹豫,就错过了一个赚钱的好机会。

2016年,是长沙楼市最疯狂躁动的一年。从年初的平稳开局,到“日光盘”、“夜光盘”等神话相继发生,到年底成交量急剧下跌,2016年,长沙楼市整体以量价齐升的烈火态势即将落下帷幕。

据记者不完全统计,今年长沙的房价基本呈上扬的趋势,1月份,长沙住宅均价为前11月最低价,均价为6313元/㎡,10月份,长沙住宅均价达到全年最高,也是历年来最高位,均价为7872元/㎡。可以说,自4月开始,乘着政策的东风,房价便像上了发条的时钟,从1月到11月,房价猛涨了841元/㎡。但是,自“房七条”的靴子落地后,11月份,房价开始小幅回落,降至7154元/㎡,长沙内五区新建商品住宅成交更是呈断崖式下降,环比降55.73%。