

成交涨129%!长沙楼市“逆势”开局

部分楼盘开盘热销近两亿 分析:刚性需求撑起新年楼市

“进入年底,大多房企都已‘无米下炊’,市场也逐渐回归冷静。”对于2017年的开局,金星路附近某楼盘销售经理李先生表示,调控以后周边楼盘都已进入平淡状态。与他的看法相反,另一楼盘的销售李女士则表示今年楼市开局红火,“元旦三天,成交了100多套。”

中国指数研究院最新统计数据显示,元旦小长假期间(2016年12月31日-2017年1月2日)长沙市内五区住宅成交量为1203套,与去年元旦相比同比增长了129%。火爆的数据背后,是两极分化的市场状态。不少开发商纷纷猜测,元旦的“开门红”究竟是楼市短期回暖,抑或是2017年楼市的狂欢?

■记者 卜岚 实习生 邓涛



2017年开局,长沙市内五区住宅成交量大涨。部分楼盘出现开盘热销近两亿的火爆局面。

数据

成交翻番上演开局疯狂

元旦三天小长假,在各大卫视的花式晚会中落下帷幕。不少业内人士预期,2017年长沙楼市一定是“平稳开局”,或量价齐跌、或平淡如水,但新鲜出炉的统计数据,却惊艳了整个长沙楼市,也在一定程度上为开发商们打了一剂“鸡血”。

在调控层层加码之后,去年11月长沙楼市成交量呈断崖式下跌,但到12月最后一周,及新年的开局,却又是逐渐回暖。据中原地产最新数据显示,上周(12月25日-12月31日)长沙市内六区一手住宅成交

1732套,环比上涨34.79%,成交面积为19.07万平方米,环比上涨30.89%。

同时,元旦三天的成交量也表现不俗,中国指数研究统计发现,元旦小长假期间(12月31日-1月2日)长沙市内五区住宅成交量为1203套,与去年元旦相比同比增长了129%。成交总面积为10.5万平方米,同比增长84%。而在对比去年最火爆的中秋节,长沙市内五区新建住宅成交量也仅为1380套,一系列的数据背后,都可以说明长沙2017年楼市“开局”的疯狂。

分析

刚性需求支撑 楼市销售的大半江山

虽然今年元旦楼市开局火爆,很多楼盘甚至刷新了2016年小长假的销售奇迹,但众多业内人士却认为,今年楼市注定是平淡的一年。在市场普遍回归理性之时,为什么元旦开局能创下不菲的业绩?开年之后,长沙的楼市又将如何发展?

“长沙房价处于‘低洼’状态,特别自11月调控政策出台后,房价回归理性,定价相对合理。因而,随着客户需求增加、城市人口的增长、年底经济宽裕,刚性需求涌入市场,支撑了房地产销售的大半江山。”中原(湖南)房地产代理有限公司董事总经理胡治钢认为,即使观望情绪增加,刚需和首次改善产品受调控政策影响相对较小,如果有亲和力的产品入市,市民还是愿意购买。

“虽开局不错,今年上半年市场将依然平淡。”胡治钢认为,如果长沙楼市政策依旧严谨,对网签备案管控趋严,市场的库存量将降至历史低位,“新增供应量少,调控意味渐浓,成交量肯定会大打折扣。”

虽然市场偏冷,但有的开发商却收获颇丰。对此,鑫远集团执行总裁兼地产业部总经理喻磊表示,2017年房地产行业将在调控中前行,在曲折中发展,“长沙正值品质崛起、品牌绽放的盛夏,志存高远的房企将有望迎来丰硕的秋收。”他认为,在新生态的竞争中,开发商的整合及专业能力占据越来越重要的地位,因此,房地产市场分化、房企分化、房地产行业和其他行业日益密切的联系,都将给长沙房地产市场带来深刻的影响。

政策连线

房价从七千多涨到一万三,捂盘惜售的房企被查

2016年楼市的“过山车”走势,让2017年的开局也变得扑朔迷离,由松趋紧的楼市政策,也让疯狂的长沙楼市逐渐回归平淡。从长沙“房七条”的靴子落地,到湖南省住建厅展开的专项整治,无不展现了长沙政府调控信心。

但强力的整治下,仍有不少楼盘顶风作案。12月11日,长沙市住建委就对长沙振业城进行了执法检查。据长沙市住房和城乡建设行政执法局岳麓大队大队长马韬介绍,该楼盘涉嫌“捂盘惜售”“哄抬房价”以及“未公示预售许可证、建筑节能指标”等行为,并且在短短4个月,长沙振业城的新房均价从7500元/平方米暴涨至13500元/平方米。

因此,为了限制部分涨价过猛的房源,近日,长沙市住建委信息中心在开发企业会员内部群发布了《网签系统规则调整的通知》。通知

称,“考虑到我市(内五区)开发项目中,不同住宅类房源销售价格的差异,为稳定我市房地产市场,经相关部门研究决定,从即日起各类房源的销售不再受预售许可时的申报单价限制,即不再需要到网签系统中调整申报成交价。其次,对于非住宅类房源的销售,没有任何约束。”

通知要求,“对于住宅类房源的销售,不再采用限制统一最高价的模式,但需要与同质房源(同栋、同层、同面积档次)的销售基准价匹配。对于系统中已经存在基准价的房源,只要当前合同单价不超过基准价则可以正常签约。对此,业内人士认为,通知的内容,彰显了长沙市政府坚决控制房价的力度,而对未入库的房源不再一刀切,意味着开发商可在申报后,根据市场时机,合理调整价格。”

延伸阅读

长沙收紧商品房预售资金管理

日前,长沙市人民政府、中国人民银行长沙中心支行出台《关于加强商品房预售资金监管的通知》(长政函(2016)261号)(以下简称通知)。通知于2016年12月21日由长沙市人民政府办公厅印发,即日起生效。

通知要求,商品房预售资金全部纳入监管账户,由市房产交易管理机构负责监管,确保预售资金用于商品房项目工程建设;预售资金可按建设进度进行核拨,但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。

商品房预售资金管理包括由购房人按合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等各种购

房款。新建商品房预售资金监管期限,自核发商品房预售许可证开始,至完成房屋所有权首次登记为止。

通知明确房地产开发企业可以选择商业银行作为项目预售资金存放合作银行。新建商品房在取得预售许可证之前,房地产开发企业必须与该项目合作银行、市房产交易管理机构签订预售资金监管协议,明确各方权利、义务与责任,具体内容应包括预售资金监管的内容、范围、期限、解控及兑付约定。通知要求各商业银行、房地产开发企业应主动配合相关职能部门依法依规开展监督检查,及时处理好预售资金使用、管理工作。

市场

“热销1.8亿元”与“看房者寥寥”

“元旦三天,成交了100多套。”时代倾城的销售李女士表示,元旦期间其项目依旧红火,鉴于客户看房热,12月24日,时代倾城还加推了三期33、34号栋87-115平方米临湖装修房源,开盘时销1.8亿,均价6750元/平方米,“充足的房源加上强势宣传,元旦来看房的客户,比年前甚至多了三成。”

在调控的大背景下,有的项目“丰收”,有的项目却陷入饥荒。“除8、9栋还有180㎡左右的大户型,其他户型基本没货。因存货量不足,元旦买房的人比年前少了近一半。”回忆起2017年项目的偏冷开局,高塘岭大道附近某楼盘的销售经理田先生颇感无奈,他表示除了发传单找客户,元旦三天都在消

磨时间。

“三天小长假,每天来看房的不足20人,难道都出去旅游了吗?”对缓下来的工作节奏,田先生感到有些无所适从,但又在预料之中,“我们项目售价并不高,均价为4100元/㎡,但因没有存货,新楼盘的开发计划也并未启动,成交量受到了严重影响。”

新华联梦想城的策划经理匡秋明认为,市场出现冰火两重天的原因,或许在存货量和营销节奏上,“去年金九银十,不少楼盘都完成了年度销售任务,仅剩的房源,不足以吸引客户前来看房,相反存货量足的项目,自然销量不错。同时,元旦开发商都谨慎推盘,也未将元旦视为重要销售节点,成色肯定有所欠缺。”