金星北房价超7千，配套短板待补齐

就医不便，两大商业综合体未开业　部门回应：配套不足问题2-3年内能缓解

“金星北路的人越来越多，上下班高峰期都堵成了一锅粥。”快递员小蔡在金星北板块已经生活了3年，看着逐渐增多的人群及一排排映入眼帘的新建商品房，他不由得心生疑问：生活配套设施能跟上吗？

记者了解到，近年来金星北路强势升级，特别是从去年起，该片区房价从4字开头一路涨到突破7千，人口也迅猛增长。不过，强势发展的背后，医疗、商业等配套短板渐显，成为片区居民关心的话题。　■本报记者

去年以来，长沙金星北板块发展迅速，但相关配套还不够完善。

【发展】
房价涨势猛 成长沙住宅成交主力

金星北板块，主要指在长沙北（西）二环与北三环之间，雷锋大道以东，银杉路以西，散布在金星北路、银星路、普瑞大道沿线的望城地界。

据不完全统计，金星北总开发体量达1500万m^2，约15万户，加安置居民约16万户。随着新增人口的迅猛增长，金星北板块，在短短一年时间内，房价从去年9月的4字开头直线飙升，如今大部分楼盘均价已经站上7字头。

经过2016年长沙楼市的突飞猛进，金星北板块开始走上逆袭之路，房价涨势凶猛，楼盘成交量也频频登上每周成交排行榜前十。据克而瑞长沙机构的数据显示，2016年，从各区、县的成交量来看，表现突出的为岳麓区与望城区。其中，岳麓区在梅溪湖、洋湖垸、滨江新城三大热门板块加持及湘江新区建设的驱动下，成交量达到586万m^2，居六区一县之首；望城区则因蛰伏多年的金星北在2016年全面发力，成交量达到371万m^2，成交量超过雨花区、长沙县、天心区等区域，居六区一县第二位，占比为16%。

“现在已经没有房源了，3月所有住宅均已售罄。”明发国际城的销售员张先生介绍，预计下一批推新将在七八月，主推36-48㎡的公寓，“住宅均价为6800-7600元/㎡，具体推新时间尚未确定。即使现在购房，也要等到2019年才能交房。”

【问题】
配套跟不上 商业、医疗是短板

2002年，金星大道破土动工；2006年，凭借高性价比以及新城区的宜居环境，金星北路板块横空出世；2011年，望城撤县建区，正式成为长沙的第六区，望城区政府的购房契税补贴政策等一系列利好向此倾斜，时代地产、龙湖地产等一大批品牌开发商纷纷落子，由此也拉开了金星北疯狂生长的序幕。

不过，楼市狂欢背后的问题也逐渐凸显。

“周围没医院，片区内的湘江新区滨水新城医院还在建，看病要去十几公里以外的湘雅三医院。”市民胡先生在东景·尚公馆已经住了两年，他表示周边的交通相对较好，有357、W117等公交车经过，毗邻喜客多超市和大润发超市，购物还算方便，但医疗和教育资源不足，也缺少体量大的综合体。

5月12日，记者特意随机走访了金星北板块的多家楼盘，发现金星北路周边的商业配套尚未成形。作为该片区最大的商业综合体，明发国际城和新华联梦想城等综合体的开业时间一直待定。

“具体开业时间未定，或许是在明年十月之前。”明发国际城的销售张先生介绍，综合体的商业面积约为40万平方米，分4层，明年下半年开始正式招商，超市、电影院都已经大致确定，其他业态未定。

新华联梦想城的销售员吕先生介绍，项目商业面积共10万平方米，旁边是五星级酒店和写字楼，综合体共四层，暂时还不知道是自持还是租售，“目前商业体才开始推土，至少需要2-3年才可能建成。因为周边还未正式入住，我们的住宅还只建成十栋，总共有八十多栋。”

【回应】
2-3年内 资源短缺等问题将缓解

金星北的配套情况何时能跟上？5月15日，记者从望城区政府相关部门了解到，未来2-3年，资源短缺等问题或将缓解。

“现阶段，金星北板块拥有的教育资源包括长郡月亮岛学校、湖南师大附中星城实验中学，两所学校早已建成。”滨水新城规划建设部张姓负责人表示，未来该片区还将引入长沙四大名校资源，目前两所月亮岛附小还在筹建中，雅礼中学也有意向入驻。

至于医疗和商业配套，该负责人介绍，“湘江新区滨水新城医院预计将于2018年年底建成，2019年上半年正式运营。未来其周边还将引进高端医疗配套，如月子医疗中心等。在商业配套上，明发国际城正在建设中，预计2018年10月对外运营，也有不少商业大鳄看中了金星北板块的潜力，德思勤、新城控股集团等都有意向加入。交通上，长沙地铁4号线正在如火如荼的建设中，预计2019年能正式建成。”

“虽然目前配套还需加速度，但预计2-3年后部分问题可明显缓解。”该负责人表示，未来金星北板块将着重发展总部经济、服务业，重点包括电子信息、金融等，同时，形成完善的医疗体系，从空间上形成城级、区域级、片区级的医疗体系，实现基本医疗和高端定制化医疗的分层。

分析
金星北仍属房价洼地 前景可期

金星北板块，位于滨江之西，在很长时间里，曾是城市与乡镇接合之地，短短几年时间，金星北板块是如何成功逆袭的？未来，在配套短缺的状态下，金星北又将如何发展？

“在中心城区，限购限贷的宏观调控开始推行，政策之外的地区就迅猛发展。整体而言，城区购房紧张，城外购房宽松，相当于城里城外冰火两重天。”湖南省房地产开发协会首席经济学家王义高认为，金星北板块作为市政府与望城区最接近的毗邻地带，目前正面临较好的发展机遇，土地供应较为充足，交通相对便利，而且有众多实力开发商进驻，配套也在不断完善，业主看到该片区未来的价值，自然会着手购房。

“虽然前景可期，但该片区地段价值暂时无法与房价完全匹配。”王义高表示。

“供应量减少，但购房刚需仍然存在。之前金星北的房价一直是3000-4000元/㎡，市区内很多板块无房可卖，抬高了金星北板块的房价。”蓝海购腾泽公司总经理伍拼解释，“不过，该地段虽然配套欠缺，但在长沙仍旧属于房价洼地。”伍拼解释，开发商拍地的成本一般为3000-4000元/㎡，部分溢价地块成本高达5000-6000元/㎡。目前，长沙仍是一地难求，如果金星北仍有余地，房价自然还会上涨。

连线
上周新房成交量下跌，新开盘项目成交率很高

虽然夏日到来，气温逐渐转暖，但长沙的楼市依然很理性。据湖南中原地产研究院数据显示，今年5月第2周（5.7-5.13），长沙内五区一手住宅网签成交1311套，环比下跌35.96%；成交面积15.21万m^2，环比下跌34.33%。

在供应方面，上周长沙新增供应29万m^2，其中住宅供应15万m^2。上周来访指数环比下跌12.37%，4个住宅项目开盘，推出730套，成交708套，成交率97%。

“市场方面，本周开盘项目属于不同板块，无竞争，开盘当天基本售罄；若区域内同时有多个项目拿预售证，则建议各项目抢占市场份额、抓准开盘时机；客户方面，今年以来政府‘限价’持续执行，市场价格基本稳定、相对透明。”湖南中原地产总经理胡治钢建议，在政策还未加码的背景下，客户可选择合适物业、尽早置业。

简讯

益阳水上运动节6月开幕

本报5月15日讯　今天，益阳市政府在长沙召开新闻发布会，中国·益阳首届洞庭湖生态文化旅游暨水上运动节将于6月16日至18日举行，本次节会将以“益山益水 益美益阳”为主题，着力推进“创新引领，开放崛起”战略和全域旅游示范基地建设，全面展示益阳加快推进大湖经济区建设的最新成果。

据了解，本次活动将举办“洞庭湖上”实景演出、林业达沃斯论坛——首届生态文明·绿色发展国际论坛年会、皮划艇大师赛暨水上特技表演、畅游南洞庭湖、“洞庭印象”文艺晚会、旅游商品博览会、旅游推介会以及“天下第一锅”美食节等系列主题活动，届时，大家可以在益阳饱览大湖美景、品味洞庭湖鲜、体验渔家文化、享受健康生活。

■记者 梁兴 实习生 白舒惠

肯德基倾情助力全民营养周

本报5月15日讯　今天，记者从百胜中国了解到，该公司旗下品牌肯德基将助力“全民营养周”活动，即日起至5月20日，全国肯德基餐厅将发放印有本届活动主题内容的餐盘垫纸，并在官网及营养健康科普微信公众号“百食百步”等渠道向消费者宣传科学的营养知识。

据了解，此次营养周将以《中国居民膳食指南》宣传教育为主，聚焦“食物多样，谷类为主”的科普宣传。2016年以来，肯德基开始在全国范围内支持全民营养周活动，帮助宣传《中国居民平衡膳食餐盘》主题，覆盖人群近3000万。

■记者 朱蓉 实习生 黄亚苹