

这两天,中介接了很多咨询商铺的电话

长沙5·20新政后,有楼盘降价,受限市民退房,溢出需求流入商办物业和公寓

“3·18新政之后,我们就开始看房,没想到还是晚了!”长沙妹子刘畅准备再买一套大房子,谁料自今年3月底交了定金以来,网签拖了2个月没办成。而最新限购细则规定在限购区域内,长沙户口最多只能拥有两套房,让众多“小刘”们无可奈何。

5月20日,长沙市住建委下发《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》,长沙购房门槛再次被抬高:非本市户籍限购1套房、首付比例提高至三成、本市户籍二套以上限购,至此,“限购、限贷、限价、限卖”政策全部在长沙落地。分析人士认为,此次调控无疑是长沙楼市的一剂猛药,新房、二手房、商办市场(写字楼、商铺等商业物业)都会“闻风而动”。

■记者 卜岚 实习生 邓涛

【新房市场】购房资格受限,市场成交量或下滑

今年3月以来,一场楼市调控席卷全国,已有接近60城出台170余次调控政策抑制房价过快上涨。在楼市政策的组合拳下,全国房地产市场迅速降温,长沙的成交量也应声回落。

“不是买不起,而是买不了!”为上班方便,市民周女士想在长沙武广高铁片区购房,“3月限购后,不少楼盘就无房可卖。打听到阳光城·甜橙5月21日要加推新房源,想

等着开盘就去交定金。”没想到5·20最严限购来了,新政提高了外地户籍购房的门槛,“我自己做点小生意,没有在长沙缴纳社保,要再等一年才能购房!”

“在3·18政策基础上,5·20新政进一步加强对市州客群购房限制,将直接影响未来的交易量。”湖南中原地产资源中心总经理陈世霞认为,限买限卖,一方面市州户籍大众人群因连续12个月在长沙纳

税或交社保,而失去购房资格,挫伤市州大众人群的购房欲望;另一方面,让长沙户籍有投资需求的客群,有了买房后转手时间拉长的后顾之忧。

省房地产开发协会首席经济学家王义高认为,5·20新政打击了投资者的需求,是3·18政策的明显升级,它将长沙本地户口纳入限购范围,“因购房资格被限,下半年长沙楼市成交量将大幅回落,价格的变动会滞后于销量。”

【二手房市场】转手困难,中介或现关店潮

深入街道和小区的中介门店,是观察楼市好坏的“晴雨表”。3·18新政之后,因二手房不受限制,其行情也一片大好。每到傍晚,中介门店里就已看不到经纪人的身影,都忙着在住宅楼和住宅楼之间带着、谈成交。

据湖南中原地产最新数据显示,2017年1-4月长沙二手房共成交17109套,同比增长35.89%,成交面积为181.09

万平方米,同比上涨34.82%。然而,这次调控加码,让二手房市场也面临考验。

“二手房购房门槛相对增高,大家普遍预期房价会降,买房的意愿降低,市场成交量短期内将下滑,较长时间房价和成交量会呈水平式波动。”湖南正大行房地产代理有限公司总经理任泽表示,但二手房市场需求仍在,特别是租赁市场,行业是否

出现大规模洗牌还很难料定。

“新政规定,在限购区域内购买的商品住房,需取得《不动产权证书》满2年后方可上市交易。这也意味着,二手房如需转手,至少需要4-5年。”湖南建工置业营销部部长周事勇认为,“限卖”限制了投资客户的基本需求,已经投资的客户资金暂时无法抽出,还未进入的则会更为慎重,未来中介关店潮或将涌现。

【商办市场】溢出需求进入,或迎来发展春天

在长沙,商办市场一直是去库存的难题。“近两年,电商经济快速发展,压缩了商铺的发展。再加上从去年开始,长沙住宅市场的高烧不退,更多人开始从投资商铺,转而投资住宅了。”金星北路某楼盘的销售李先生介绍,“不过,从这两天打电

话来询问商铺的明显增加了。”

在楼市收紧之下,购入门槛低、不限购的商办物业或将成为新一轮投资爆点。蓝海购腾泽公司总经理伍拼认为,新政打压了住宅投资者,对商业地产来说则是利好,“住宅溢出性的投资需求

会进入商办物业,公寓产品也因面积小,入手门槛低,宜居宜租,或许将迎发展的春天。”伍拼认为,虽然公寓在长沙仍属于小众产品,但因其总价低、位置好、精装修等特性一直活跃在楼市中,如今在“限购令”下,青睐这类产品的客群正在扩大。



○新政后遗症

改善型住房被误伤,退房风潮或再起

3月18日,长沙新政落地,紧接着各地开始涌现退房毁约潮:因销售价格高于备案价格,之前多数楼盘无法完成网签,由此也产生了一系列的影响。如今,5·20新政又呼啸而来,在热议过后,是否也会产生不适之症?

“现在部分项目已经默默开始降价了,一些受限的市民也开始纷纷退房,估计3·18的退房风波还将重演,后续补充细则或将继续跟进。”一位业内人士指出。

“新政的后遗症需要警惕,要慎重处理大限之前,已经认购未签约,已签约未网签的客户,吸取3·18新政的教训;同时,目前开发

商都将产品定位为中高端,从刚需向更高品质发展,新政之后中高端产品将面临瓶颈,客源将大幅减少,如何应对也是一大难题。”湾田国际总经理易建国说。

克而瑞长沙机构总经理刘佰忠认为,新政误伤了改善型产品,“舒适型改善型或者说别墅豪宅项目,从政策面来看,显然不太乐观。因为这些产品的购房者大多有两套及以上。加上限贷因素,需求量可能剧减70%以上;而对于刚改型及教育主导型项目,在限省内非本市籍主流客群的影响下,客户群体缩减至少50%,也不排除有部分房企出现房价跳水情况。”

○政策连线

房企获预售许可十日内需公开房价

近日,住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,征求意见稿要求,房地产开发企业预售住房的,取得预售许可后,应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格,并对外

销售。征求意见稿指出,销售住房的,当事人应当按照下列程序办理:其一,签订住房销售合同并办理备案;其二,持备案的住房销售合同缴纳税费;其三,依法申请不动产登记。

湖南天天国际旅行社有限公司 咨询热线:400-750-7878

重庆武隆西阳桃花源汽车三日游 199元/人 (每周二、五发团)

重庆武隆双飞四日游 1780元/人 (天天发)

武隆天坑

世界上的两个桃花源 一个在重庆武隆

西阳桃花源 陶渊明笔下的世外桃源

线路一: 重庆西阳/乾州古城/翡翠大桥汽车二日游 299元/人 周六出发(长沙起止)

线路二: 沅陵凤凰山/乾州古城/翡翠大桥/茶桐边城/重庆西阳汽车三日游 399元/人 周五出发(长沙起止)

各大旅行社均可报名