

# “5·20新政”发力：楼盘开盘默默降价

## 业内预测：长沙房价或现松动，楼市不会大起大落

本报5月22日讯 “新政刚满一天，我们就接到了客户退房的电话，面对突如其来的调控，我们也无能为力。”这两天，韶山南路附近某楼盘的销售胡先生的电话响个不停，“新政后，很多市民都来询问购房资格是否受限，受限后又如何退房。”

5月20日，楼市限购令像一阵“龙卷风”席卷长沙，不少楼盘掀起了一股退房潮。甚至在22日，部分楼盘刚开盘均价就直降数千元，一时间长沙楼市炸开了锅……

### 不少楼盘开盘默默降价

“5月21日开盘即售罄，下次加推预计在6月左右，将主推400多套90-125㎡的房源。”阳光城·甜橙的销售李女士介绍，项目自去年11月底蓄客，至4月已经蓄客4000余人，筛选后确保了2000个符合“318新政”的优质客户，最后仅有1000多人有购房资格，818名客户抢到了房，“我们3月的价格是7800-9000元/㎡，5月21日开盘均价为7500元/㎡，自然抢得热火朝天。”

记者从该楼盘的13、14、17栋的价格明细表中看到，折扣为交1万平台服务费减3万房款（1万元不记入房款），签约减2万房款，加上这两重优惠之下，部分均价降到了5000-6000元/㎡，例如17栋的2805号房面积为107.2㎡，均价为6144元/㎡，甚至17栋的2801号房，折后均价达到了5721元/㎡。

低价开盘的并非阳光城·甜橙一家，5月22日记者走访了多家楼盘发现，钱隆世家的开盘价格也低于预期，此前传出来的开盘价为7200元/㎡。“5月20日晚上7点开盘，开盘价6500元/㎡左右，400套房源昨晚就被抢购一空。”钱隆世家销售达先生介绍，这是今年首推，估计下半年会有波动，具体看市场走势。

### 社保挂靠趁机“摸鱼”

购房的门槛不断提高，



一大批购房者也因此丧失了资格。

“您是哪户户口？在长沙有没有交社保或者纳税证明？满了一年没有？”与以往轻松购房不同的是，现在不少楼盘一进门就开始“资格审查”。

对于外地户口而言，在长沙市连续缴纳12个月以上个人所得税或社会保险证明，成为了他们购房的前提条件，于是也有人想趁机赚一笔。“限购不用怕，没有长沙户口一样有购房资格！”近日这则消息在长沙人的朋友圈广为流传。

为此，记者特意拨通了上面的电话。“今天新政后上班的第一天，我们电话都被打爆了！”该工作人员告诉记者，5·20新政的影响范围更广，有五六成来咨询的都是市州的客户，“首付也交了，没签合同，只能找到我们。”

该工作人员介绍，目前有很多楼盘想跟他们合作，像兰亭湾畔等等，“他们想要我们往前补缴，但往前买风险太大了，不一定能通过。我们有劳务派遣，将直接以公司的名义为你购买社保，你只需缴纳一年1000元的代理费，然后按月支付社保费即可，这也可以理解为挂靠在我们公司。”

### 预测

#### 下半年长沙房价或现松动

新政突如其来，对开发商而言，无疑也是一场考验。“在严厉的限购、限贷、限价、限售政策大背景下，政府的指导和监管作用得到了极大地强化，开发公司的溢价空间被大幅度压缩，而违规成本则将大幅度增加。”远见·嘉华项目总经理李杰认为，新政之下，部分开发公司的投资积极性可能受到一定影响。

“此次加码，实际上是保首置、抑首改、限投资、保市内、限市外，故刚需购买成为主流，刚需产品也将保持持续热度。”李杰认为，长沙楼市不会有大起大落，预计住宅市场略有所降温，价格持续平稳，成交量可能有小幅度调整。而商办物业市场受住宅市场的资金挤出效应，很可能迎来较好的去化窗口。

“新政实施后，供需关系将渐次发生重要变化。”鑫远集团执行总裁兼地产事业部总经理喻磊表示，新政直接扼制了超过四成乃至更多的需求端客户，投资客占比大的项目、改善型及高端住宅项目受影响的可能性更大。

喻磊认为，之前楼市供不应求造成一房难求的局面将得到改观，“限价限签以来，观望的开发商可能将加快推盘步伐，‘现金为王’将再次提升到重要刻度上。因此，短期内新入市的项目定价将更理性和谨慎，可能会推出各类优惠活动，但整体价格预计保持相对平稳，短期内调整幅度有限。”

### 释疑

#### 商业性的公寓、写字楼、商铺不限购

5·20限购政策刚落地，不少市民咨询公寓、商住楼是否不在限购范围？长沙市住建委房产交易管理中心相关负责人介绍，产品是否限购需根据其在规划部门划定的房屋性质决定，“如果该公寓土地使用分类为住宅用地，房屋用途为居住，则其本质上仍是住宅，属于限购范围；如果其土地使用分类为商业用地，土地使用年限为40年，不属于住宅就不限

购。一般而言，商住楼、写字楼、商铺和大部分公寓都不在这次调控之内。”

“在购买商品房时，应当根据建设用地规划许可证、建设用地批准书、商品房预售许可证等文件中所记载的规划性质、土地用途、土地使用年限、房屋类型、房屋用途等要素来判断所购房屋的用途，理性购房。”该负责人表示。

### 连线

#### 118家房企被限制开发新项目

根据《房地产开发企业资质管理规定》(建设部77号令)、《关于开展全市房地产开发企业资质2016年度核查的通知》(长住建发[2016]164号)等相关法规、文件精神，近日，长沙市住建委对全市三级及以下房地产开发企业进行了2016年度资质核查，并公布了资质核查合格的1064家企业名单(浏阳市企业除外)。

通过查阅企业名单发现：核定的三级企业有536家，其中长沙奥克斯广场置业有限公司

、长沙长长置业有限公司、长沙金鹏房地产开发有限责任公司等66家企业被限制开发新项目；

核定为四级企业的有303家，其中长沙梦洁房地产开发有限公司、长沙华润房地产开发有限公司等45家企业被限制开发新项目；

核定为暂定资质的有225家，其中湖南阳光新江投资开发有限公司、湖南农信置业有限责任公司等7家企业被限制开发新项目。

■记者 卜岚 实习生 邓涛

### 数据

#### 全省商品房销售降温 房地产开发投资增速逆市提升

本报5月22日讯 限贷限购调控政策发挥作用，我省商品房销售出现明显降温迹象。今天，省统计局发布数据，前4个月，全省商品房销售面积1887.27万平方米，同比增长18.7%，增速同比回落8.1个百分点，较一季度回落7个百分点；商品房销售额959.77亿元，同比增长30.1%，增速同比回落2.5个百分点，较一季度回落6.9个百分点。销售面积和销售额增幅双双降至自2016年以来最低。

从库存数据看，4月末，全省

商品房待售面积同比下降23.8%，待售面积处于近两年低点，库存去化成果显著。

销售降温的同时，房地产开发投资却逆市而上。1至4月，我省完成房地产开发投资770.77亿元，同比增长10.1%，较一季度提高5.6个百分点。

在快速增长的投资下，前4个月全省房屋施工面积同比仅增长4.4%、竣工面积同比下降16.5%。这预示着，下阶段我省商品房供应可能持续偏紧。■记者 彭雅惠

#### 我省房贷增速连续7个月高于30%

本报5月22日讯 人行长沙中心支行日前发布了《2017年4月湖南省金融运行情况》，数据显示，1-4月，我省个人住房消费贷款新增486.5亿元，同比多增217.2亿元。其中4月份当月新增100.4亿元，同比多增23.3亿元。4月末，全省个人住房消费贷款同比增长37.0%，增速连续14个月同比加快、连续7个月

高于30%。

存款方面，4月末，我省金融机构本外币各项存款余额44717.8亿元，同比增长14%，增速虽比去年同期下降5.2个百分点，但比上月提高0.4个百分点。1-4月新增存款2721亿元，同比少增293.8亿元。其中4月份新增268.9亿元，同比多增163.9亿元。

■记者 蔡平 通讯员 陈璐