

新政满月，长沙楼市悄然“变脸”

投资客少了，刚需唱“主角” 公寓成交量上涨 开发商挥师进军长株潭枢纽地区

“买房吗？洋湖现在又有房卖了！你想买什么样的户型，我这都有！”6月27日，在北大资源理想家园售楼中心前面，一位中年男子拉住记者说，现在该片区又有房子卖了，而且部分楼盘的均价出现了小幅松动。

自“520新政”落地一月后，长沙楼市发生了连锁反应：从新房成交量的断崖式下跌，到二手房市场闭店潮的涌现；从商住市场交易的量价齐升，再到购房者心理预期、开发商的战略布局、营销手法的变化等，房地产的多个市场层面都在悄然发生变化。 ■记者 卜岚 实习生 龙芮 朱雅婧 石璇



长沙一正在建设的房产项目，一市民骑自行车往此经过。“520新政”满月，长沙楼市发生了一系列连锁反应。（资料图片）

预期

供应量将大涨
量价回归正常

“上半年，在限价、限签、限售的背景下，开发商存在惜售观望的心理，市场供应有限而需求旺盛，日光盘频现。”鑫远集团执行总裁兼地产事业部总经理喻磊认为，下半年在限购政策加码的情况下，预计开发商会理性判断市场，考虑项目开发进度和资金回笼的平衡，适时推盘，而不把实现项目溢价作为唯一考量。

喻磊预测，今年下半年楼市供应量将明显增长，量价配合回归正常水平。“销售形势会因项目而异，建议有购房需求的客户，可持续跟进目标项目的动向，尽量选择交通配套有优势、性价比高的项目。但整体而言，成交量较2016年下降将是大概率事件。”

“520之后，市场供需趋于平衡，投资需求和部分改善需求受限，土地供应和新房供应明显增加。”湖南建工置业营销策划部部长周勇认为，在新政下，长沙房价猛涨受到有效遏制，客户疯狂抢房心态趋于稳定，部分客户开始陷入观望。”预计下半年部分楼盘会出现价格松动。”

连线

长沙两宗商业地“出嫁”
一宗底价出让，一宗流拍

本报6月27日讯 “3.4亿摘得，楼面价为2319元/m²，成交！”今日，长沙两宗商业用地“出嫁”。位于雨花区井塘村的021号，最终被湖南鸿桂房地产开发有限公司以底价3.4亿元摘得。而位于芙蓉区马坡岭街道的024号地，却因无人竞拍，最终流拍。

据长沙国土资源局官网显示，位于雨花区井塘村的021号商业用地，出让面积为24521.27平方米，土地原归属于长沙市雨花亭街道井塘村村委会，容积率为≤6，挂牌起始价为34118万元。该宗地地理位置较优越，周边有长沙民政职业学院、喜盈门范城与之配套，人流量可观。此外，该宗地周边有融科东南海、英郡年华等楼盘。

此外，位于芙蓉区马坡岭街道的024号地，总出让面积为7729.88平方米，规划用途为商业用地。出让年限40年，容积率为≤2.5。但该地块最终无人出价，所以最后未成交，以流拍结束。

■记者 卜岚 实习生 龙芮

变化 2

二手房话语权转换
可议价空间增加

“在‘520’之前，二手房市场买房都是用抢的，信息发布1小时，马上可转手出去。”时代倾城附近的中环地产的经纪人熊先生介绍，之前二手房价格已接近新房，甚至出现了房东毁约的现象，但现在房屋信息贴出来，一周都无人问津。

“目前二手房已经停止了涨幅，像开福区较热门的小三房，均价都维持在9000—10000元左右。”链家房产经纪人许先生介绍，比如湘江世纪城一套85m²的小三房，以前都是加价“秒”房，现在话语权转向了买方，价格商榷后应该还能降1万元左右。

除了可议价空间增加，在房屋限售后，不少中介门店也开始集中关停。据悉，近一个月来，长沙新环境旗下集中关停了三十余家门店，其公司旗下仅洋湖、梅溪湖、滨江等新兴板块，一部分门店的房源下架比例就接近七成。

“二手房交易量下滑了四成左右，具备购房资格的客户也锐减了五成。”长沙新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾表示，5月20日之后，二手房市场开始重新洗牌，业务重心也逐渐向新房市场转移，近1月租房量占据了门店业务量的35%左右。同时，各中介门店也在开展新房联动项目，公寓、商铺等商办物业热销，其门店业务量已达到了20%。

变化 3

公寓迎来春天，成交量暴涨

限购之下，长沙各大楼盘住宅回归平静，而商住市场却迎来了发展春天。

“6月3日开盘，当天300多套公寓全部售空。”长房·八方里楼盘的销售黎小姐表示，“近期很多顾客询问公寓的情况，光电话一天就要接30多个。项目二期推新还在准备中，就已经有数百人提前抢订。”黎小姐表示，项目均价为9400元/m²左右，公司公寓卖得特别好，如果不实时提前认购，根本买不到。

除公寓外，商铺也是继限购政策发布后，被投资商选中的一个重要目标。旷

变化 4

布局融城地段，周边楼盘房价飙升

去年12月26日，长株潭城际铁路开通运营，长株潭三市半小时通勤圈从多年前的设想步入现实，众多投资客也将视线转移到了这里。特别是新政后，长株潭核心区域的融城项目备受青睐。

“距离开盘还有5天，我们这次共推出700多套房源，已经认购了1000多户。”恒大·书香门第的销售闻小姐介绍，项目均价为5500—6500元/m²左右，目前在售面积为83—170m²，楼盘位于湘潭九华经济开发区的核心地区，地铁一号线和地铁三号线将在湖南

远·洋湖十八克拉的销售雷先生告诉记者，“我们的商铺已经卖完一半了，七成都还是买来投资的”。雷先生介绍，旷远·洋湖商铺一楼均价为35000—40000元/m²，二楼为20000元/m²。

据克尔瑞长沙机构数据显示，5月长沙公寓市场成交量价齐升，内六区共成交公寓5420套，同比上升186.47%。此外，商业用房也出现了明显涨幅，5月内六区共成交17.54万方，同比上涨183.5%，成交均价19344元/m²，同比上涨3.16%。

科技大学附近设站点，届时往返长沙仅20分钟路程。

“长沙人在这里买房的多吗？”面对记者的提问，闻小姐表示，“长沙人购房的情况至少占据了四成，甚至有组团购房的情况，我同事曾经在1天之内就卖了15套房源，购买者都是长沙户口。”

随着限购升级，投资者的需求开始向融城地段转移。株洲的悦湖春天也是尚未开盘，便有不少人问询，“项目7月中旬开盘，但现在已认购340多套，预计开盘价在4800元/m²左右。”悦湖春天销售严小姐介绍。

变化 1

客户来访量降低
刚需者占主导

“新政下来后，有购房资格的人直接减半，不少楼盘房价都下调了。”陈先生从深圳回长沙刚满1年，想趁着限购时期入手一套房子，“去年底，我们就看中了浏阳河附近一套99m²的三居室，当时精装修的价格为1.3万元左右，现在降到了1.1万元，正是入市的好时机。”

其实，与新政之前相比，购房者的心理也发生了变化，不少市民都陷入观望。据0731地产研究院数据显示，长沙内五区新建商品住宅累计网签71.92万m²，同比减少50.1%，环比下降10.56%。除了成交量走低，客户来访量也直线下降。中原地产的数据显示，6月18日—24日，长沙项目来访指数环比下跌14%，依然明显低于今年平均水平。

“这么低的价格以后不再有了，这边地价都卖到了8000元/m²，房价9000元/m²，真的太难得了！”中海国际社区的销售李小姐感慨说，现在政府限价，均价在1万元以上的每天只能网签1套，均价1万元以下每天才能网签3套，“以前都是开盘即售罄，但26日推出240多户新房源，还剩下近一半左右。”

6月27日，记者走访了多个楼盘发现，自从“520”后，不少项目的咨询、到访和成交量都较之前有明显下滑。“新政后，客户群从之前的投资型追涨的客户群，转为了以刚需为主导的客户群，因此性价比高的刚需房源销量较好。”朗涛地产总经理黄耿文认为，新房市场发生了显著变化，来访量也仅为今年平均水平的六成，“购房者减少，开发商推盘和定价更为谨慎，但又害怕政策生变，急于将手中的项目转手。”