

长沙楼市“半年考”收官 内六区新建商品房均价7365元/m² 地价高企，新房遇冷，二手房逆袭

在“限购”、“限卖”、“限贷”的调控升级中，购房者陷入观望情绪，新房市场成交量应声回落，开发商拿地也更为谨慎。但与此同时，二手房市场、商办市场却成绩斐然，一度赶超新房。

据长沙住房和城乡建设信息中心数据显示，今年上半年，长沙全市新建商品住宅成交面积减少29.79%，其中内六区新建商品住宅成交均价7365元/平方米。在新房成交下滑之时，二手房、商办市场却逆势上扬。0731地产研究院的数据表明，今年上半年，长沙内五区二手房成交413.39万平方米，同比增长67.36%。新建办公用房70.21万平方米，同比增加26.44%。

■记者 卜岚 实习生 王佳宇 朱雅婧 龙芮



上半年，长沙新建商品住宅成交面积减少三成，不过二手房成交增幅相当可观。

【变化一】楼市做减法，购房者从“抢房”到“观望”

2017年已经过半，长沙楼市一直在做减法：限购、限贷、限售、限价。在四限之下，长沙新房市场成交量直线下滑，购房者也由“疯狂抢房”状态，陷入持续观望之中。

“3·18、5·20调控成为长沙楼市的分水岭！特别是5·20后，整个市场都回归平淡。”回忆上半年的长沙楼市，湘江中路凯乐国际城的销售陈小姐颇为感慨，“3·18之前，每天来访者都有100多人。这之后，看房的人锐减到60人，到5·20过后，仅有30余人。”

时代倾城策划经理许涵表示，“调控之前，项目基本上都属于‘日光’或‘月光’。但调控之后，三成以上是围观群众，都只是过来问问价格，完全没有买的意思。”

据长沙市住房和城乡建设委相关数据显示，今年1至6月，长沙全市新建商品住宅成交776.53万平方米，同比减少29.79%，其中内六区新建商品住宅成交509.13万平

方米，同比减少40.65%。全市新建商品住宅成交均价6374元/平方米，其中内六区新建商品住宅成交均价7365元/平方米。

今年上半年长沙楼市可谓“冰火两重天”，湖南中原地产总经理胡治纲认为，今年是长沙调控最严的一年。而在2016年，在去库存的主基调下，营业税契税双降、首付比例降至20%，长沙楼市全线飘红，新房成交量也创下了历史新高。

“供应量下降、投资客的退场、政策的步步紧逼，是上半年楼市平淡的主因。”胡治纲也为记者算了一笔账，3·18以前，外地客的购房比例占总数的15%，5·20以后，则降到了5%；3·18以前，市州购房者的比例为50%，5·20后，则锐减至10%，“此外，市场受热捧的产品也由高端型改善产品，转为刚需型产品。这类产品价格不高，但性价比高。”

【变化二】土地价格高企，开发商拿地更谨慎

长沙楼市逐渐回归理性，这一态势也传到了土地市场。据长沙市国土资源网上交易系统数据统计，2017年上半年，长沙内五区共计挂牌出让地块34宗，成交30宗，成交金额共计68亿元。其中，经营性用地挂牌20宗，成交17宗，占据半壁江山。

从成交月份来看，差距较为悬殊。2月无论是在成交金额、成交宗数，还是在溢价率、成交楼面价方面，都居于首位，成为上半年最热的月份。但受制于优质地块供应较少，3、4月份长沙土地市场遇冷，均未出现溢价，4月更是出现零供应的“窘境”。

“新政对购房人群设置了门槛，分散了客流，也让开发商更为谨慎。”鑫远集团执行总裁兼地产业务部总经理喻磊认为，楼市降温在上半年已明显见效，“于开发商而言，潜在客户减少，需求降温，自然提高了对市场的理性判断，拿地需要考

虑的因素也明显增加。”

在长沙土地市场，“面粉”早就卖出了“面包”的价格。“面粉”越来越贵，越来越难抢，开发商折腾了好几年，却发现快买不起“面粉”，做不了新“面包”的生意。克而瑞长沙机构总经理刘佰忠表示，在逐渐收紧的政策之下，开发商竞争愈发激烈，赚的钱已不如买地的钱多，自然会三思而后行。

此外，为应对日益收紧的调控政策，不少开发商铤而走险。长沙保利天禧D5、C3、C4栋销售过程中，未按照政府监制价格强制捆绑高昂装修款进行销售，通过签订阴阳合同逃避政府限购，实为违反限购法律规定，肆意涨价；而光明E城项目W3、W4栋违反调控政策，不接受政府部门核定基准价进行销售，导致大量业主长期无法完成网签，无法签订购房合同。

【变化三】二手房上演大逆袭，成交同比增近七成

以5·20为界线，长沙二手房市场经历了大起大落。春节过后二手房迅速回暖，其涨势直逼新房。特别是3·18到5·20这段时间，长沙二手房市场更是逆势增长，房东毁约，“秒房”的消息频频来袭。但5·20以后，调控政策扩大到了二手房市场，其交易量断崖式下跌，房价出现松动。

“以前都是叫客户再等等，现在却等不到客户！”对于上半年二手房市场的戏剧性变化，中环地产竹山园店的经纪人李先生仍旧难以接受，“新政之前二手房很火爆，每天能卖十余套，现在行情差的时候，一套也卖不出去，电话咨询的也直减了一半。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。”

来自0731地产研究院的数据显示，今年1-6月长沙内五区二手房成交413.39万平方米，同比增长了67.36%。环比增长14.25%；其中二手住宅成交387.39万平方米，同比增长69.63%，环比增长18.4%。

新政之后，长沙二手房市场瞬间变脸。“新政前，我们每天凌晨在不动产中心排队，晚上排队的就有60余人，到第二天早上8点，队伍肯定要排到旁边的君逸山水大酒店。”链家的房产经纪人宋先生告诉记者，5·20后，排队的压力明显减轻，当天去即可取号办理，门店业务量也直降了五成。

长沙上半年二手房市场的演变充满戏剧性，新政后，二手房中介店的闭店潮逐渐涌现。湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾认为，“量价齐升”、“涨势迅猛”等关键词，都可以用来形容长沙二手房的市场，“春节后，市场整体回暖，3、4月增长更是迅猛，增幅达到了60%。可以说，2、3、4月其成交量占据了总量的80%。”

“不过，在5·20后，市场出现了显著变化。”明宾表示，业主方面，惜售跳价的现象不再，业主转售为租；购房客户端，恐慌抢购的现象不再，观望者增加。

延伸阅读

楼市风云激荡 房价洼地摇身变高地

随着更多元化的购房群体不断涌入，以及板块价值的提升，金星北区域、洋湖区域，正在经历一场由长沙“房价洼地”向“价值高地”的嬗变。

“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36-48m²的公寓，“住宅均价为6800-7600元/m²，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。”

“去年，金星北的均价都直涨了2000元/m²，同样，今年上半年，梅溪湖、滨江新城、高铁新城，6000元/m²左右的楼盘不约而同站到了8000元的台阶，9000元的过渡到了13000元左右。”刘佰忠表示，房价的飙升或许也说明了其升值潜力大，而且连面粉价格也飞涨。“2017年上半年望城区的纯住宅用地，平均楼面价为2646元/m²，较2016年同期上涨15.68%。”

除了金星北，在暴雨期间备受争议的洋湖垸板块也在迅速崛起，楼盘近30个，区域均价逼近1万元。“洋湖片区一直炙手可热，今年3月，90-120m²的住宅备受青睐，共销售2600多套，开盘即售罄。”洋湖片区某楼盘销售经理杨先生介绍，今年3-4月，洋湖周边基本没有房源。但自该片区水患发生后，该片区又将如何发展？市场将会给出答案。

中国福利彩票 3D 开奖信息

2017年7月14日 第2017188期 开奖号码: **7 4 1**

湖南省中奖情况

类别	中奖注数	单注奖金(元)	中奖金额(元)
单选	1016	1040	1056640
组选三	0	346	0
组选六	1331	173	230263

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！

中国福利彩票七乐彩开奖信息

2017年7月14日 第2017081期 开奖号码: **28 25 21 23 14 04 13 1**

下期奖池: 1689340元

奖级	中奖条件	中奖注数(全国)	中奖注数(湖南)	单注奖金(元)
一等奖	0000000	0	0	0
二等奖	000000●	7	0	34476
三等奖	0000000	225	11	2145
四等奖	00000●	627	28	200
五等奖	00000	8535	325	50
六等奖	0000●	11240	409	10
七等奖	0000	96028	3068	5

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！