

下半年长沙楼市吹啥风？会跌价吗

预计调控政策持续收紧，部分楼盘价格松动但整体稳定，二手房市场或量价齐跌

今年以来，长沙楼市面临着史上最严厉的调控政策，限售、限购、限贷、限价模式全面开启。在政策严卡下，长沙楼市成交量应声下跌，供需矛盾日益突出，出现了购房托关系、拼首付等怪象，一部分购房者甚至买不到房；市场竞争日益激烈，开发商利润越摊越薄……

随着楼市进入后调控时代，下半年长沙楼市将吹什么风？供应量是否会增加？新房价格怎么走？二手房又将何去何从？三湘都市报记者通过整理上半年的长沙楼市数据、采访行业专家，对这些焦点问题进行了梳理。

■记者 卜岚



今年，长沙楼市在两轮限购政策的调控下迅速降温，下半年市场如何发展备受关注。

焦点 调控政策会有变？

预计政策持续收紧，观察期或维持1-3年

今年上半年，长沙楼市新政连发。3月18日，长沙市住建委正式发布新规：暂停对在限购区域内已拥有1套及以上住房的非本市户籍家庭出售新建商品住房；无住房的非本市户籍家庭限购1套住房；首套房首付比例不低于30%。5月20日，限购再次升级，限购范围扩充到本地户籍，并将二手房纳入范围，同时，限售政策也正式落地。

在两轮限购新政的强势紧逼下，长沙楼市迅速降温，并且大有长期作战的可能。

房地产市场调控是否仍会继续？7月24日，中共中央政治局召开会议，强调要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性。分析人士也认为，进入下半年，各地楼市政策将继续加码细化升级，楼市调控不会“虎头蛇尾”。热点城市已经基

本完成了去库存任务，预计后续政策有可能会在经济企稳的情况下，房地产调控持续加码。

湖南中原董事总经理胡治钢表示，今年下半年仍有确定的、不确定的多重力量交织影响楼市走向，在整体控房价意志坚定的背景下，限购、限贷、限售今年内应该不会放开，任何违背稳定房价的市场现象都将被打压。

“2011年，长沙信贷政策紧跟中央步调，出台温柔的限购令，对90平方米以下的商品房实施限购，该政策在长沙持续了3年；2013年，全国出台‘新国五条’，随后同年11月，长沙二套房首付比例提高到65%，该政策也持续了1年。”胡治钢认为，按照这个规律，预计政策维持收紧的时限或将持续1-3年。

焦点 新房价格会降吗？

市场量跌价稳，预计成交量同比跌五成

毕业仅一年的小周是一个对房价并不敏感的人，他只知道长沙房价在蹭蹭上涨，但首付还能勉强凑出来，可是自3·18、5·20调控后，他才恍然意识到，自己已经丧失了购房资格！

其实，像小周这样被新政拒之门外的购房者还有很多，他们有的因没有连续缴纳12个月的社保或个税无法购房，有的因首付压力太大，被迫将购房计划延后。

购房者减半，上半年长沙市场成交量也大打折扣。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%；全市新建商品住宅成交均价6374元/平方米，其中内6区新建商品住宅成交均价7365元/平方米。

“投资和部分改善需求受限，土地市场僧多粥少，库存

量降至历史低位，预计有部分楼盘价格松动但整体稳定。”湖南建工置业营销策划部部长周事勇认为，下半年长沙楼市或出现量跌价稳的行情，客户疯狂抢房心态趋于稳定，部分客户将陷入观望情绪。

鑫远集团执行总裁兼地产事业部总经理喻磊预计，下半年楼市将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，但全年成交量较2016年下降预计是大概率事件。

“保守估计下半年成交量将同比下降五成！”胡治钢认为，目前信贷政策暂未落地，具有不确定性，一旦信贷收紧，将对楼市造成致命危害，“价格管控还将延续，下半年可以预期的是，热门板块热门楼盘还是会顶着备案价卖房，价格还将被‘稳定’”。

焦点 土地市场会否依旧火热？

供地节奏趋紧，楼面价或继续高企

作为楼市的晴雨表，土地市场供应直接影响了楼市的变化。

在年初，长沙市国土资源局的官网发布消息，明确2017-2019年长沙市本级住宅用地供应量分别为300公顷左右、270公顷左右和300公顷左右。

但从数据来看，今年上半年长沙内六区的土地供应量相比去年是减少的。据克而瑞长沙机构数据显示，上半年长沙内六区土地市场挂牌供应52宗土地，总面积为236.61万平方米，同比下降7.9%。内六区成交49宗，总面积达225.64万平方米，同比下降12.2%，总成交金额为91.21亿元。

“目前土地市场待开发量正逐年减少，尤其内五区土地资源稀缺，只能从存量中增量，未来片区外围化将是发展大势。”朗涛地产总经理黄耿文认为，长沙土地市场的需求将持续释放，坚强的地价或将支撑房价的底价，“土地市场供应量仍旧不足，不少开发商都着急拿地，楼面价也将继续高企。”

“土地市场主要受调控政策和供求关系的影响，目前库存捉襟见肘，供求矛盾突出，才导致僧多肉少的局面出现。”某房地产行业的负责人认为，随着长沙下半年土地市场供应增加、未来一线城市价值的逐渐显现，开发商会加紧布局望城、长沙县等优质地块。

链接新闻

激烈争抢7.5小时！碧桂园14亿夺长沙县孛生地

长沙本月首场土地竞拍之战已经打响。8月1日，长沙县迎来两块孛生地土地出嫁，在历时7.5小时的激烈争抢后，湖南碧桂园地产有限公司共以14亿元的价格竞得了这两块地。经计算，两块地的综合楼面价为4099元/㎡。

类似岳麓滨江区的018号与019号、望城区的04号与05号土地，长沙县018号与019号也是规划指标一致、地理位置紧邻的两宗土地，被称为“孛生地”。因为两地均位于地铁5号线旁（建设中），一经开拍便引发开发商的激烈争夺。

据长沙县国土资源网上交易系统显示，018号位于长沙县大华路以西、蟠龙路以南，出让面积60211.61㎡，起拍价18967万元，折合楼面价为起始楼面价1050元/㎡。该地未开拍之前，已有6家房企出价。最后在长达5个多小时、253轮激烈厮杀后被碧桂园夺得，出让总价71977万元，折合楼面价3985元/㎡，这也是长沙土地拍卖以来竞价次数最多的地块。

另一块位于长沙县湘龙街道办事处大华路以西的019地块，出让面积为54648.9㎡，起拍价17215万元，被规划为商住用地，也被碧桂园以6.9亿元成交，楼面价更是突破了4字头，达到4226元/㎡。

作为今年的热点板块之一，据不完全统计，8月1日至22日，长沙县将有11宗土地出让，其中工业用地6宗、商住用地4宗、商业用地1宗，是全市出让数量最多的地区。

■记者 卜岚

焦点 二手房市场走势如何？

预计量价齐跌，向租房市场转移

今年上半年，长沙二手房市场的发展可谓是经历了两大“分水岭”。3·18之前，二手房市场涨势直逼新房；3·18到5·20期间，二手房更是逆势上扬，不动产登记中心“一号难求”；但5·20之后，二手房成交量直线下滑，中介门店开启闭店潮。

长沙不动产登记中心提供的数据显示，今年1至6月，长沙内五区二手房成交达43809套，成交面积达460多万平方米。这一数据，已超过2014年全年二手房成交面积和套数总和。相比去年同期，二手房销售增幅超70%。

“按照城市正常的发展状

态，新房和二手房的价格应是不相上下。”湖南正大行房地产代理公司总经理任泽认为，到明年上半年，长沙二手房市场将从“价值回补”的状态走向“日渐平稳”的状态，“同时，随着下半年长沙新房供应量的回升，更多需求会涌入一手市场，二手房势必量价齐跌。”

长沙新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾也认为，下半年长沙二手房市场将量价齐跌。他表示，房东开始转租为售，市场开始转向买方市场，“从短期来看，下半年中介行业将从传统业务向新房市场转型，同时，更侧重市场的联动性以及多元化发展方向。”