



# 上半年,长沙小户型公寓成交暴涨

## 限购之后,溢出性投资需求涌向公寓市场,受电商冲击的商铺仍旧“供销双降”

“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。项目二期未推出前,就已经有数百人提前抢订。”

今年楼市限购政策发布后,长沙公寓市场迎来了发展春天,“开盘即售空”已成常态。据克而瑞长沙机构数据显示,今年上半年,长沙市公寓总成交金额70.97亿元,成交面积84.76万平方米,同比上升87.03%。此外,办公市场也持续走高,共成交27.4万平方米,总成交占比为3.96%,增长了1个百分点。不过,与此相对比的是,受电商冲击的商铺仍旧“供销双降”。

■记者 卜岚 实习生 龙芮

### 【公寓】成为投资热点,价格直线飙升

受限购政策的影响,长沙住宅市场迅速降温,而公寓市场的“热度”却居高不下。据克而瑞长沙机构数据显示,2017年上半年,长沙市公寓总成交金额70.97亿元,成交面积84.76万平方米,同比上升87.03%。总成交套数17587套,成交均价8374元/㎡。

在TOP20上榜项目中,雨花区公寓项目最多,占据8席;其次为岳麓区,占据6席;天心区和芙蓉区分别有3个和2个项目上榜。另外,上榜项目中70%为毛坯公寓,少量如复地星光天地、中建信和城等均为精装公寓。可看出,具有“交通便利、低总价、小面积”的公寓更受到购房者、投资者青睐。

“自今年3月遇上长沙限购后,项目80余套公寓已全部售罄。”五江天街策划经理欧阳女士介绍,相较住宅而言,公寓总价低、投资回报率高,因而更多人将目光转向了公寓,由此产品价格也直线飙升,“去年九十月,我们50-70㎡的公寓均价为7700元/㎡,今年3月已经涨到了8800元/㎡。”

对于公寓、办公产品的畅销,朗涛地产总经理黄耿文认为,限购、限贷、利率上调导致住宅成交量减少,加上近期新盘推出较少,可选择房源不多,更多溢出性需求涌入公寓市场。“热门商圈、地段的公寓和商铺不断出新,购房者的购买热情也很高涨。”



限购之后,长沙公寓市场火热,成交面积大幅增长。

### 【商铺】商业成交面积降两成,去化周期达73个月

商业一直有去库存的难题,虽然自长沙多轮调控升级后,商业产品去化速度明显提升,但仍任重道远。

“限购之后,商铺的热度明显上升,但热度依然不够。”金星北路某楼盘的销售李先生介绍,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,住宅市场的高烧不退,更多人开始投资住宅,“不过限购之后,商业市场明显变脸。打电话来询问的人增加了3成,但仍有40多套库存。”

据湖南中原地产数据显示,上半年长沙市内五区商业成交面积3161万平方米,同比下降20.54%,成交均价达27562元/㎡。分板块看,上半年商业成交面积最大的为梅溪湖板块,达4.86万平方米。截止至6月底,长沙商业库存达384万平方米,去化周期为73个月。

不仅如此,下半年长沙还有大量商业产品即将上架。“我们现在在商铺还未正式对外出售,要等到8月中旬才上架,预计届时

1楼均价为5万/㎡左右,2-3楼为2万-3万元/㎡。”在7月,记者了解到,不仅是阳光100凤凰街,勤诚达境界城、荣泰广场都将于下半年推新。

“预期来看,在限购持续的情况下,公寓商办产品下半年仍将处于去化窗口期。”克而瑞长沙机构总经理刘佰忠表示,由于公寓、商业、办公产品的库存较大,产品同质化严重,未来高品质、差异化、个性化的产品或将更容易脱颖而出。

# 筑城市生活典范,“鑫远”匠心树品质标杆

## 潜心耕耘湖湘16年,今年重磅推出青年社群互动住区,人居体验全新升级

以“为客户提供健康生活服务平台”为使命,以“致力成为中国具有影响力健康生活投资运营商”为愿景,鑫远集团凭借多年岁月沉淀及对长沙16年的精细解读,今年推出了重磅首发之作——鑫远·玲珑,惊艳之余,也完美诠释了“南城领航者”的实力。

从城市的建设者到城市的运营者,从住宅、商业、酒店到医疗养老、环保,在各个领域,鑫远一直潜心耕耘,匠心铸就品质生活范本。在大长沙的南城之中,在寸土寸金的繁华都市中,鑫远轻松将南城重要配套和高端商圈纳入10分钟生活圈,以追求极致之精神,定义城市新高度。

■记者 卜岚



### 建筑未来,成就影响湖湘力量

美国地产大亨迈克尔·斯沃曾说过,房地产行业不再是“一个屋子四面墙”,而是值得营销的奢侈品品牌。这也意味着,所谓的品质楼盘,不再是一个简单的居所,它既要有精致的外观,更需要不可取代的特质,而这种特质就是品牌的内涵。

作为城市生活的缔造者,鑫远16年根植于湖湘,成功开发了鑫远·尚玺、鑫远·御文台、鑫远·国际大厦、鑫远·悦城、鑫远·鑫悦汇等十余个精品项目。已交付物业超400万㎡、拥有业主6万余人,在建面积约300万平方米。

在长沙的地产江湖中,本土房企能做到推动整个区域加速发展

的,鑫远可谓是数一数二。在过去的2016年,鑫远集团更是再度创造佳绩:销售面积超过30万㎡,销售金额超20亿元,旗下鑫远·悦城和鑫远·御文台两大楼盘双双卖掉了超过1000套房子。

探索的脚步从不停歇,未来,鑫远将把“房地产投资开发、健康服务产业投资经营、环保产业投资运营”作为集团重点发展业务领域,不仅仅深耕房地产开发,更要为客户提供以健康为主旨的全新生活方式,转型为顺应时代、顺应居者生活的“健康生活投资运营商”,恰如其分地满足精英阶层的所有居住梦想。

### 品质为王,缔造青年生活的理想王国

人生有成时才不敢怠慢生活,因此“挑剔”成了“品位”的代名词。作为鑫远集团2017年首发力作,鑫远·玲珑就是在无数“挑剔”的眼光中淬炼而出的,无论是从理念还是品质,都进行了全新升级,致力于为长沙带来人居新体验。

鑫远·玲珑定位于青年社群互动住区,将年轻互动元素融入到小区规划、户型产品、园林主题、社区服务配套中,旨在打造阳光、健康、互动、向上的青年住区,为奋斗中的长沙提供交流、互动、友爱、有温度的社交圈。

在交通配套方面,鑫远·玲珑也是得天独厚。项目坐落于天心区省府板块,毗邻地铁1号线桂花坪站,让你出行轻松;鑫远·鑫悦汇、麦德龙超市、德思勤城市广场、友阿奥特莱斯购物中心等环伺左右,可畅享便利生活;桂花坪小学、湘府英才小学、长郡湘府中学,优质教育配套从小学到初中,覆盖孩子成长轨迹;三馆一中心文化集群,有助培养孩子兴趣、德智体

美齐发展。此外,全覆盖WIFI系统、社区智能系统、智慧社区平台,无处不体现着科技与互动;九大景观系统、能量环形跑道,也贯彻着鑫远“阳光、健康”的理念。住在这里,你可尽享智慧社区的便利,感受年轻活力的城市生活。

匠心品质从理念出发,更流露在建筑的每一细节上。无论是精装入户大堂还是真石漆外立面,无不彰显了鑫远对品质的苛求。为一改传统地下车库阴暗潮湿的弊端,鑫远·玲珑采用了耐磨、耐脏的环氧树脂地坪漆,在施工期间还特邀天心区、雨花区各项目建设施工单位莅临项目观摩,以确保工程的安全与质量。

从发声到面世,鑫远·玲珑都以极致的精神,领衔品质人居典范。未来可以预计,在大长沙的崛起和新政下楼市的策马奔腾中,鑫远·玲珑必将带给世人无限期待,以实力缔造青年生活的理想王国。