

经济增速领跑全国,房价始终低位徘徊

# 房价温柔,让长沙成“宜居宜业”乐土



从空中航拍湖南湘江新区梅溪湖国际新城,高楼林立、环境优美,一派生机勃勃的繁荣景象。 记者 田超 摄

## 砥砺奋进的5年

不出所料,“长沙人才购房及购房补贴”新政8月18日一出台,便激起了强烈反响。这个周末,“北漂”5年的夏青思虑再三,和即将结婚的男友作出了一个重要决定:回长沙!

5年前,研究生毕业的夏青谢绝长沙一家企业的挽留到北京发展。尽管收入不错,但北京高企的房价让她始终没有找到归属感。看到当年的室友一个个在长沙买房结婚生孩子,夏青终于觉得还是长沙好!“长沙有熟悉的故交,有日渐迟暮的父母。现在又有了政府政策的补贴支持,加上和男友这几年的积蓄,完全可以首付一套新房了!”

近年来,作为全国有名的“房价洼地”和“最具幸福感城市”,长沙始终以“宜居宜业”著称,越来越多的高校毕业生和青年创业者都被长沙吸引。数据表明,2005年至2015年,长沙市GDP10年增长460%,增速领跑全国,但长沙房价收入比却在全国35个大中城市中垫底,从2008年到2017年,长沙住宅均价9年仅上涨了3000多元。这无疑反映出长沙这个GDP已经跻身“全国省会城市六强”的城市,在经济快速发展的同时,房价始终保持了理性、健康、稳定的状态。

■本报记者 卜岚

## 【始终温柔的房价】 让长沙成为“宜居宜业”乐土

与全国很多城市“房子是用来炒”的调侃不同,长沙的房子真的是用来住的。

还记得当年叱咤风云的温州炒房团吗?在楼市最热闹、最疯狂的2007年和2009年,温州炒房团在长沙“攻城略地”,很多楼盘几乎是被炒房团整层拿下。然而,几年之后,他们在长沙并没有收获像在其他城市那样几倍翻番的暴利,很多炒房客不得不悻悻抛售离场。而去年的合肥炒房团,曾传言四十几人的团队一口气在长沙买下700多套房子,不过紧接着的楼市限购,让他们也只能逐渐失意离场。“长沙房价太温柔,不是合适的资本竞技场!”一位温州炒房客这样评价长沙楼市。

的确,长沙楼市近十年来一直保持着不温不火理性的态势。

根据湖南省住建厅和长沙市房产研究中心公布的数据,记者梳理了2008年到2016年长沙市的房价走势:2008年到2010年,长沙的房价一直在低位游走,全市商品住宅均价从3906元/m<sup>2</sup>涨至4108元/m<sup>2</sup>,保持缓慢上升状态;从2011年起,长沙房价上涨开始慢慢加速,2011年到2016年,长沙市内六区商品住宅均价从5989元/m<sup>2</sup>涨到了均价6966元/m<sup>2</sup>。

而今年1至6月,长沙市住建委相关数据显示,全市新建商品住宅成交均价6374元/m<sup>2</sup>,还略有回落,其中内六区新建商品住宅成交均价7365元/m<sup>2</sup>。

再看看国内其他城市。

去年“中国典型城市住房同质价格指数”(CQCHPI指

数)公布了中国10年来几个典型城市房价上涨的幅度。其中,深圳房价总体上涨508.5%,年均上涨20.4%,排名第一;上海房价总体上涨384.6%,年均上涨17.6%;北京房价总体上涨380%,年均上涨17.5%。而长沙房价与一线城市比起来,上涨相当温和,总涨幅112.93%,年均涨幅8.76%,这个数据均位于二线城市末位。今年7月,《中国房价行情平台》最新公布的新建商品住宅成交均价数据显示,与长沙经济发展水平相当的合肥、厦门、南京,分别以13050元/m<sup>2</sup>、34663元/m<sup>2</sup>、23154元/m<sup>2</sup>,遥遥领先长沙。

对此,湖南省房地产经理人联盟执行会长兼秘书长李杰认为,从投资角度而言,长沙的房价相比其他城市,涨幅是慢,但纵向看,和过去比,长沙的房价也在涨,只不过涨幅是温和的。基于长沙的发展潜力和空间,他认为长沙楼市未来或还将稳健上升。

但是,正是这种温和而理性的房价带来的获得感和幸福感,使得长沙更加“宜居宜业”,让这座既不靠海也不靠边,没有明显区位优势的内陆城市,近年来成为“人才洼地”、“创业洼地”,为长沙产业转型升级、城市竞争力提升提供了强大支撑。据统计,2016年全省移动互联网产业企业总数突破2万家,移动互联网产业近三年年均增速超过100%,预计到2020年,全省移动互联网产业规模将达到1000亿元以上。而这,恰恰是与长沙以较低房价吸引了大批青年创业人才不无关系。

## 【密集的调控措施】

### 让刚需者的宜居梦想照进现实

相比北上广深等一线城市房价动辄上万、像坐“过山车”般惊心动魄的走势,长沙房价涨幅虽慢,但并非波澜不惊。

长沙0731地产研究中心数据显示,2016年八九月开始,长沙楼市房价突然启动上涨势头,到10月,住宅均价达到全年最高、达历年来的最高位,内五区新建商品住宅成交均价为7872元/m<sup>2</sup>,房价涨幅一度升至全国第二。

“坚决控房价,呼应老百姓关切,为长沙市创新创业营造好的大环境!”长沙市委市政府果断做出决策。

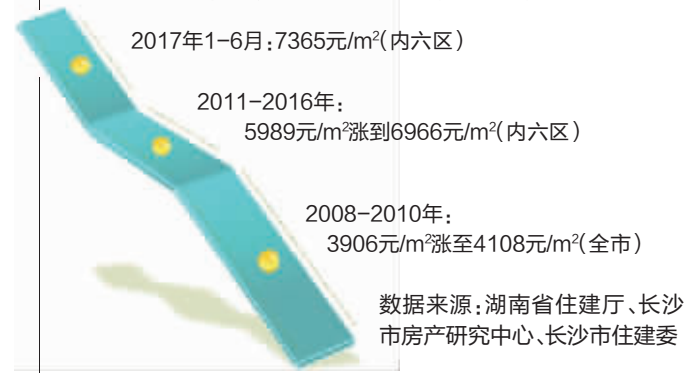
为稳定房价,去年11月,长沙出台了房地产市场调控7条举措,确保长沙房价实现11月份与10月份环比零增长。调控之后,长沙房价开始应声回落。据中国指数研究院数据显示,2016年11月,长沙商品住宅价格下降至6817元/m<sup>2</sup>;12月,长沙商品住宅价格回落至6577元/m<sup>2</sup>。

今年以来,为了进一步落实中央维护房地产市场健康发展的重要精神,长沙市多

管齐下,综合施策,一系列调控措施就像投枪匕首,不断刺向上涨过快的片区。从3月18日开端,长沙从供需两端发力,陆续发布“3·18限购令”、公积金调整、商品房申报价格等一系列调控政策,通过限购、限贷对炒房投机行为进行坚决遏制,保证市民刚性需求。特别是“5·20新政”,更是将二手房纳入调控范围,将投资者逐步清退出局。

如今,长沙楼市的居住属性越来越明显,刚需购房者的宜居梦想照进了现实。在长沙湘江中路某单位工作的朱玲,2012年研究生毕业,工作4年,便在城北某楼盘首付购置了一套90m<sup>2</sup>的小三房。而与她同年入职的七八名同事,这两年几乎全部通过首付买了住房,实现了在省城安居乐业的梦想。而在长沙高新区的中电软件园、麓谷信息港等承接移动互联网企业的专业园区,每年都吸引1000多家移动互联网企业落户创业,绝大多数都是看中长沙的“宜居宜业”氛围的年轻人。

### 近年长沙新建商品住宅成交均价



## 【好而不贵的住宅品质】

### 让长沙人内心安稳幸福满满

上周,从深圳回到长沙看望妹妹的梁女士,第一次走进妹妹居住的海溪湖畔的小区。清新的空气和充满诗意的山水环境,让梁女士羡慕不已。当听说这里住宅均价只有12000元/m<sup>2</sup>,她更是坚定了回乡置业的决心。“有这么好品质的楼盘,这么宜居的环境,房价不到深圳的四分之一,还有什么理由不回来呢?”

虽然长沙房价涨幅慢,但居住品质却丝毫不低。在湘江岸边的滨江新城里,每日欣赏着道道霞光洒满湘江;在国内首批“绿色生态示范城区”的梅溪湖漫步,湖光山色、波光粼粼;还有遍地长满黄菖蒲、洋溢着生机与活力的洋湖片区……一座生态宜居楼盘,

正逐步遍布全市,成为长沙寻常老百姓的美丽家园。

如今,爱上长沙,已经不是一句空话。长沙已经连续九年入选“中国最具幸福感城市”,在这项由新华社《瞭望东方周刊》等主办的评选中,除了收入水平,还有一个重要参考指标,那就是住房条件。而长沙,无疑是幸福的。

这是一座建城2400余年而城址未变的古城,这也是一座张弛有度充满年轻活力的城市。正因为房价温和稳定,宜居宜业,长沙人才拥有了更多时间、更悠闲地去享受这份幸福感。在熟悉的街道中,人们点头微笑,闲适从容。他们相信,不管生活如何变化,有家就会安稳。