

“9.23”限购新政后,长沙楼市改善型住宅、豪宅冷了,商办物业升温

# 长沙或适时推行公开摇号方式售房

“计划赶不上变化!”长沙妹子朱婷准备换一套小三房,谁料自今年8月底交了定金以来,网签拖了1个月没办成。而最新限购细则规定,长沙户口满3年后才能购第2套房,让众多“小朱”们无可奈何。

9月23日,长沙限购全面升级,“商品房需取得产权证3年后交易”、“本市户籍限购一套房”……至此,限购、限售、限贷、限房价、限地价政策全部在长沙落地。业内人士认为,此次调控无疑是长沙楼市的一剂猛药,新房、二手房都会“闻风而动”,短线投资者也将迅速离场。

■记者 卜岚 实习生 刘玮



“9.23”新政出台后,长沙住宅市场整体客户量显著减少。(资料图片)

## 【新房市场】

### 六成意向客户失去购房资格

自去年10月以来,一场楼市调控席卷全国,手段层出不穷,角度之多也创历史之最。而23日凌晨,长沙新政也以雷霆之势出台,更是奠定了“最严调控”的基调。

“我们9月24日开盘,共推出574套房源,但有990多个客户认筹。”新政第二天,长沙融创融公馆在网上开盘,开盘当天即售罄。置业顾问赵女士介绍,开盘价格为7500-8500元/㎡左右,因那时新政细则未出,不少人抱着尝试的态度抢购房源。

但既是尝试,总有人失败。“因购房资格受限,大概有70-80个客户不得不退房。”新政后,融创融公馆的职业顾问可忙坏了,“这两天我们在加班整理名单,9月28日之前将落

实退房名单,退出的房源将于10月中旬统一开盘。”

随着限购、限售蔓延,不少楼盘成交量大打折扣。据湖南中原代理项目调研统计,新政后周末两天,商办物业客量稳中有升,住宅市场整体客户量显著减少,其中刚需项目客量较前期基本持平,改善型项目客量折损10%-50%,豪宅项目客量最高折损75%。即将有新货上市的项目,平均60%的意向客户因新政失去购房资格。

“新政将有效打击投资者,尤其是短期投机客户。此外,又适度保护了真正有需求的刚需客户,抑制房地产市场过热上涨,释放长沙商办物业的库存压力。”湖南建工置业营销策划部部长周事勇认为,在新政过渡期,长沙新房市场或将量跌价稳,“今年银十,或将成色不足。”

## 【二手房市场】

### 转手困难,成交量将在低位徘徊

2013年9月,柳女士在长沙听香水榭购买了一套90㎡的小三房。计划明年生孩子,她打算将这套房卖出,换套大点的房子。“2015年12月,我领到房产证,只差两个月,拿证就满2年,便可上市交易。谁料,新政规定商品房需取得产权证3年后交易,这样我又要等一年了。”

转手计划泡汤,柳女士的购房计划也不得不推后。“9月21日,我已经将户口转到长沙,并交了5万元定金,签订第二套房的合同。但新政出台后,因未及时办理预约,购房资格也被限制了。”

9月25日,在晚报大道的长沙市不动产登记大厅,记者看到不少市民和柳女士一样着急。“至少有一半客户购房资格受限!”长沙财富世家不动产房屋中介公司的吴先生告诉记者,他就有4个客户受限,

大多是未提前预约办理过户的。

对于市民的担忧,长沙市不动产登记中心主任文德勇表示,9.23限购新政,是进一步落实“房子是用来住的,不是用来炒的”理念。“9月23日之前,如已网上预约房屋转移登记等业务,将按原流程转移,这类情况的大约有1000多户;未及时预约的,我们也将认真调查,公正办理,具体情况向上级反映后处理。”

“在政策消化期内,二手房成交量将在低位徘徊,市场也将面临重新洗牌。”长沙新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾表示,因为二手房是即买即签购房合同的,过户、房子、房本,包括购房合同可立即到手。而限售升级后,接下来的5-7年,除居住及租赁外,转手的可能性小。所以对二手房而言,短期会产生一些冷却的作用。

## 建议

### 有购房资格的可择机入市

9.23新政的落地,是时隔4个月,长沙楼市调控的再度升级,至此长沙也正式进入限购、限贷、限房价、限地价、限售的“五限时代”。在调控加码成趋势的当下,购房者和开发商又将如何应对呢?

“调控的关键已经不是政策本身,而是态度的明确。”克而瑞长沙公司总经理刘佰忠认为,传统的依赖房价涨跌预期的置业与开发判断,正在面临严肃的考验。同样,乐观的节点已经变得不那么重要,新常态下的发展方向与机会的正确把控,或许才是长久之计,“对于符合购房条件的群体来说,尤其是没有购房记录的群体来说,是一个利好,至少购房中可选的房源会更多。”

湖南中原地产总经理胡治钢建议,近期有住宅出货计划的项目,应认清目前的严峻形势,抓紧拿预售,快走货,并适时推出商办类物业;而有购房资格的客户,瞄准有货盘源,抓住限价下的高性价比窗口,快速出手,避免贷款利率再度提高,购房成本增大的风险。

“对于一些有换房需求的人来说,实际上购房的约束就增加了,购房自然会更加理性。”蓝海购(中国)腾泽公司总经理伍拼解释,购房门槛提高,这样会使得有限的房源优先导向首套的且没有购房记录的群体,保障刚需购房者的利益。

## 行动

### 房源供不应求时,摇号! 长沙整顿规范房地产市场秩序力度不减

本报9月26日讯 今天上午,长沙市岳麓区80多家房地产开发企业及经纪(中介)机构代表,齐聚长沙市住建委大型住建执法宣传活动现场,集中学习长沙楼市“3.18”“5.20”“9.23”房产调控新政并承诺依法经营。

今天活动现场布置了50余块政策法规的宣传展板,滚动播放执法宣传专题片。长沙市住建委安排专业律师向与会开发商代表现场宣讲“3.18”“5.20”等房地产市场调控新政及相关法律法规,重点解读“9.23”房产调控新政。

长沙市住建委主任王伟胜表示,今后,长沙市整顿规范房地产市场秩序的力度只会增强不会削弱。长沙市住建委要求,

房地产开发企业严格规范商品房销售行为。对客户积累数大于可供房源套数的商品住房项目,房地产开发企业及其委托的中介代理销售机构要采用由公证机构主持的公开摇号方式公开销售商品住房,摇号规则和摇号排序结果要在现场公示。加强销售现场信息公示管理,充分尊重购房者的知情权,增加商品房销售的透明度。主管部门将建立房地产调控长效机制,确保房地产市场持续健康发展。

在活动中,80多家房地产开发企业及经纪(中介)机构代表逐一在承诺墙上签名,郑重承诺:严守法规,诚信经营。

■记者 王文 卜岚

## 观察

### 投机投资受遏制,资金何去何从

目前,我国房地产业已经进入了全面调控时期,市场的投机和投资将受遏制。在这样的常态下,资金将何去何从,流向股市还是其他?

今年7月19日,万达商业分别与融创中国、富力地产签署了转让协议,万达以637.5亿元的总价将77家城市酒店全部股权以及十三个文旅项目的91%股权分别转让给富力和融创。

随着房地产行业进入“白银时代”,地产圈内的溢出资本似乎都在寻找出路。

“其实,现在很多老百姓买房,不是为了获利,是基于对货币贬值的恐慌。”朗涛地产总经理黄

耿文解释说,目前国内投资渠道相对不多,货币贬值较快,市民希望通过投资风险较少的房地产,来获得资金的增值,由此也促成了长沙楼市的火热。

对此,业内人士也指出,投资三线城市和海外的机遇在增加,有部分投资者,通过抛售流动性差的物业,来够获取更多的现金流。“每一个市场的资金都是有进有出,而房地产市场只是经济板块之一。目前住宅市场可能并未有想象的那么好,这也不难理解绿地要增加地铁产业投资,而万科则成立自己的商业地产公司。转型,可能是每个传统房企都需要面对的。”