

凌晨排队、高价认筹,只为抢套房

长沙各大楼盘频现“抢购” 预测:2018年新房供应量或超今年四成



8宗地齐“出嫁” 梅溪湖 限价地定主

本报12月29日讯 今日,长沙土地市场上演了“抢地大战”,共8宗土地出让,包括岳麓区5宗地块(4宗商住、1宗工业)和长沙县3宗土地(1宗商业、2宗工业)。同时,在之前备受关注的梅溪湖055号地块,也在摇号之后被长沙南山物业管理有限公司以最高限价149175万摘得。

“10家房企参与竞拍,历时半个小时,熔断!”在达到最高限价后,梅溪湖055号地块即梅溪湖的首宗“限价竞价地”,在29日正式摇号定主,最终,通过摇号,长沙南山物业管理有限公司竟得该地块。

同时,位于岳麓区的59号地块和60号地块也迎来“出嫁”。59号地块规划为商住用地,被湖南梦想开发置业有限公司以底价23333万元竞得,该地块要求竞得人在取得土地20年内须自持物业,不得销售与转让;60号地块规划为工业用地,被湖南通吉供应链管理公司以18022万元夺得,溢价102%,楼面价398元/㎡,是当日唯一溢价出让的地块。

此外,大王山3宗“限价地”,长沙县3宗地均底价成交。其中,大王山56、57、58号地块,住宅销售限价8500元/㎡,出让土地面积425318.03平方米,出让总价106946万元,最后以底价被长沙恒大童世界旅游开发有限公司收入囊中。

年底长沙楼市出现了“抢房潮”。业内人士认为,明年随着新房供应量的增加,供需矛盾有望缓解。(资料图片)



“带着马扎,凌晨排队,最后还是没抢到房!”12月16日,这已经是长沙市民吴女士第二次抢购保利天禧的房子了,不过和上次一样,她还是没有被幸运眷顾。

认筹金20万,中签率9.5%,羊水破了还坚持排队……这些夸张的情节并非出现在电视上,最近,在长沙各大楼盘真实上演了一幕幕惊心动魄的“抢房大戏”,这也是自长沙进入“年底倒计时”后,频繁涌现的抢购景象。业内人士认为,抢房背后是房地产市场供需矛盾的凸显,是需求被抑制后的释放。不过,这种现象具有特殊性,并不太可能成为房地产市场的常态。

【现象】

摇号5次难中一次 抢房现场堪比春运

楼盘营销中心有500人排队购房,孕妇羊水破了还在硬撑。“抢房”带动了成交量,数据显示,12月17日至23日,长沙一手住宅成交环比上涨七成。

“我想买套100多平方米的学区房,请帮我多留意下!”家住长沙市伍家岭附近的彭女士,在一家事业单位上班,眼看女儿明年就要上小学了,却苦于没有好的学位,“我自己也瞧了一圈,但不是太远就是没房。”

在彭女士的印象中,保利天禧还不错,“上班近,学位好,不过中签率实在太低!现在只要他们开盘我就去登记,十次总能中一次吧!”

和彭女士一样,加入“抢房大军”的市民还不算少数。董先生就曾先后参加长沙各区域的新房摇号5次,然而没有中过一次,“12月21日,我早上8点就赶到中建悦和城营销中心,不过看到现场近500人的队伍,我惊呆了!”回忆起上周的认筹经历,董先生记忆犹新,他说当时现场堪比春运,有插队的,甚至有孕妇羊水破了,硬撑到排完队才去医院。

董先生的见闻是最近长沙各大楼盘“热映”的“抢房大戏”的缩影:11月25日,北辰三角洲在长沙公证处进行了C3区住宅产品公开摇号,2298组认筹,房源数167套,中签率仅为9.5%,创长沙市场最低中签率纪录;12月16日,保利天禧开盘,认筹人数2161人,所供房源688套,由于抢房者情绪激动,甚至因为莫名换公证处,引发了一起维权风波;12月24日,中建悦和城推出房源541套,认筹客户据说超过了5000人……

随着抢房模式开启,新房成交量也水涨船高。据湖南中原地产数据显示,上周(12.17-12.23)长沙一手住宅成交3583套,成交面积40.5万平方米,环比分别上涨70.29%、59.34%。上周10个住宅开盘,共推出房源2778套,成交2559套,成交率为92%。

【无奈】商家抬高购房门槛,开出“天价认筹金”

买套90多平方米的小三房,认筹金就要付20万,有的楼盘开发商一口气狂揽4亿认筹金,利息颇为可观。认筹金退款周期从30个工作日到60天不等,等待退筹的客户没有任何利息或补偿。

“买房靠运气”成为了部分购房者的心病。而在此情况下,“天价认筹金”似乎也成了开发商表现自己房源紧俏的营销手段。“认筹金15万,选房不成功,将在45个工作日后退。”朱女士指着认筹协议激动地说。今年11月,朱女士看中了碧桂园中央花园一套138㎡的四房,当时均价约为9000元/㎡。但11月30日的公开摇号中,朱女士却没有中标。

在朱女士看来,她抽奖运气一直不太好,“一共480套房

源,545组认筹,我都没中签!想着去买其他楼盘,但认筹金退款时间太长,如再认购其他楼盘,又需再缴纳一笔高昂的认筹金,资金压力太大。”

无独有偶,长沙保利天禧的认筹金也是“高不可攀”。“认筹金20万,在30个工作日退还!没选上退钱要等这么久,太不合理!”上个月,正处于适婚年龄的李先生,经朋友介绍,看中了保利天禧92㎡的小三房。据置业顾问表示,认筹金要交20万。由于买房心切,李先生狠下

心在当天就一次性付清了20万的认筹金。

李先生也为记者算了一笔账,保利天禧这次开盘,共2161人参与认筹,每人缴纳认筹金20万,高达4.322亿元,“这不是一笔小钱,拿到银行吃利息,都能赚不少。”

据悉,目前在长沙楼市中,并没有关于预售认筹金数额退还的明文规定。从大多数情况看,退还认筹金的时间至少是30个工作日,有的甚至长达40-60天,而这期间,等待退筹的客户没有任何利息或者补偿。

【声音】供需矛盾突出,是激进购房的主因

这种抢房不会成为常态,2018年新房供应或超过今年四成,集中在明年1月、3月、5月,届时供需矛盾有望缓解。

2017年,被称为史上调控最严的一年。房地产市场出现了明显降温,按常理来说,通宵排队这样的怪象似乎也应该逐渐消失。但恰恰相反,开发商的认筹门槛越来越高,购房的人仍旧是扎堆入市。

为什么会出现这种情况?“面粉不供,面包不够”,或是最形象的解释。据克而瑞长沙机构数据显示,2016年长沙内六区商品房供应面积为1703万平方米,2017年1-11月商品房六区商品房供应面积894万平方米,供应面积环比下降48%,创历史新高。

“成交量和供应量双双缩

水,长沙楼市整体供求关系偏紧,需求仍旧旺盛。一些热点片区的楼盘因配套和学区等资源丰富,相对更受购房者青睐,但往往供不应求。”合富辉煌分析师周明分析,一方面,在限购政策之下,不少新盘因预售价格未达到预期而选择延缓领证,这导致供应量不足;而另一方面,市场刚性需求和改善需求强烈,供需不平衡,这些因素叠加,就引发了激进加杠杆买房的现象。

此外,周明认为,近期部分二手房价格倒挂,也是“抢房”蔓延的一大原因。“因为学区房的走俏,部分二手房价格高于

新房价格,出现了价格倒挂的现象,也让部分投机者相信买到就是赚到,这也成了购房者排队抢房的直接驱动因素。”

不过,这种抢房现象并不太可能成为房地产市场的常态。湖南中原地产总经理胡治钢从专业数据入手解释了这一说法,“在中央‘房住不炒’的总纲领下,市场将由供不应求向供过于求逆转,2018年的新房供应量或超过今年四成。预计集中上市时间为明年1、3、5月,未来望城和岳麓区也将成为主要供应区域。届时,住房需求将有更多手段来满足,供需矛盾将得到缓解。”

■记者 卜岚

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司债权转让公告

根据中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司与湘西自治州鸿瑞科技有限公司签订的债权转让合同,中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司已将合法享有的对下列借款人承担人的债权及担保权利依法转让给湘西自治州鸿瑞科技有限公司,现以公告方式通知债务人和担保人。请借款人和相应担保人或借款人、担保人的承继人向湘西自治州鸿瑞科技有限公司履行还款义务(若借款人、担保人因各种原因发生更名、改制、歇业、吊销营业执照或者丧失民事主体资格等情形,请相关承继主体、清算主体代为履行义务或者承担清算责任)。

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司
2017年12月30日

借款人名称	借款合同编号 (或合同签订日期及合同金额)	担保人名称	担保合同编号 (或合同签订日期及合同金额)	原贷款行
湖南振兴化工股份有限公司	1998年12月31日签订的100万元借款合同、(43101)农银借字(2002)第00005122号、43101200200006176、(花)农银借字No.43101200300008807、(花)农银借展字No.43111200400003792、(花)农银借字No.43101200300009286、(花)农银借展字No.43111200400004061、(花)农银借字No.43101200400001619、(花)农银借展字No.43101200400003195、(花)农银借字No.43101200400004232、(花)农银借展字No.43111200400003706、(花)农银借字No.43101200400004855、(花)农银借展字No.43111200500002638、(花)农银借字No.43101200400005143、(花)农银借展字No.43111200400005500、(花)农银借字No.43101200400005709、(花)农银借展字No.43111200500002861、(花)农银借字No.43101200400005857、(花)农银借展字No.43111200500002863、(花)农银借字No.43101200500001255、(花)农银借展字No.43111200500002669、(花)农银借字No.43101200500003012、(花)农银借展字No.43111200500003332	湖南振兴化工股份有限公司	(花)农银借字No.43906200400001057	中国农业银行股份有限公司花垣县支行