



议价空间高达30万，二手房卖不动了？

长沙急售房源增加，交易周期延长，卖套房至少要半年

“业主急卖，低于市场价一万的单价，只卖三天！”近日，一名房产中介人员在朋友圈发布了这则消息，很快引发关注。而他口中的急卖房源，便是曾经均价卖到30000元/平方米的八方小区。

11月10日，三湘都市报记者了解到，今年以来，全国各地的二手房市场充满寒意，其中，不少城市二手房成交量已经创10年新低。从长沙来看，二手房市场也在持续降温，就连网红神盘也逐渐褪去光环。据10月长沙贝壳二手房指数显示，(平台)在售房源32406套，成交均价为10943元/平方米。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚



交易周期延长，卖套房至少要半年

放眼长沙二手房市场，“跌”成为了今年的关键词。

“不太好，10月，店里的成交量只有2套，而这是大多数中介门店的普遍情况。”作为嘉雨路附近的邦房地产门店负责人，从业近十年的林先生曾以为自己已看破了市场的大起大落，但近来的惨淡还是超出了他的想象，“交易周期延长了两三个月，卖出一套房至少要半年。”

林先生坦言，市场不明朗，挂牌急售的业主数量增加了两成，最大议价空间可达30万元。有资金链断裂的、有担心房产政策变动的，也有想急着换房的，“比如，我们周边较为高端的湘域熙岸，周边配套成熟，又是江景房，之前均价在

17000—18000元/平方米，现在有些业主急售，每平方米降了2000元至3000元。”

“议价空间大约有4%左右，很多业主的心理预期价格降低了。”链家金域华府店的门店负责人刘先生表示，10月，该店一共成交了4套二手房，周边小区的单价大约在13000元/平方米，市场整体低迷，房价有小幅跌落。

而记者在象盒找房网页上发现，挂出来的房源信息，大多写着急售和特价、价格好商量等字眼。融科东南海的业主许女士表示，“因为想置换四房，已经按照低于小区同户型10万的价格挂盘了，可即便是这样，半年了也没卖出去，气得我哭笑不得。”

有价无市，二手房市场进入横盘阶段

10月，长沙贝壳二手房指数显示，(平台)在售房源32406套，成交均价为10943元/平方米。根据象盒找房数据显示，今年9月，长沙二手房成交量同比去年下降27%。

58安居客房产研究院南部分院资深分析师张佳琪表示，从二手房需求侧来看，更多的表现为有价无市，横盘依旧，没有大涨也没有大跌。市场中也有部分业主为了加快成交周期，降价卖房。二手房价格上涨，不仅与自身品质和业主心

态有关，周边配套的规划与建设、土拍等因素也有一定影响。

“和今年7月相比，成交量整体下降了三成。之前有业主标价240万元的房子，最后以210万元成交了。”湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾认为，受到调控收紧、金融政策、疫情等因素的影响，长沙二手房市场出现了明显降温，到今年8月降至冰点，现在成交量也仍在低位盘旋，预计这种情况将持续到今年年底。

延伸

百城二手住宅价格指数首次下跌

近日，中指研究院发布的数据显示，10月份，百城二手住宅平均价格为每平方米16026元，环比下跌0.04%，为百城二手住宅价格指数自2020年6月发布以来首次下跌。

从涨跌城市个数看，59个城市二手住宅价格环比下跌，数量为年内最高。其中深圳二手房价已连跌7个月，上海连跌3个月，广州连跌2个月。

据悉，从二手房市场成交量绝对值来看，已基本回落至2014年10月水平，标志着2015年以来的二手楼市上升大行情结束。

业内人士指出，大部分热点城市收紧调控，出台了二手房指导价、升级限购、整治市场乱象等政策，再加上，今年以来信贷环境不断收紧，多地出现房贷放款难现象，这也很大程度地限制了热点城市的楼市成交，不仅仅是二手房，新房市场也较为困难。



扫码看视频

11月10日，湖南邮政长沙邮区中心内，工作人员正在分拣全省包裹。记者 黄亚萍 摄

加长版“双11” 我省快递包裹 同比增四成

三湘都市报11月10日讯 “双11”大促已至，你的快递到哪了？今日，记者从湖南邮政了解到，“双11”期间包裹快递业务量将达到4388万件，同比增长40%。

记者在位于长沙县开元路的长沙邮区中心局看到，来自省外的箱式邮车将被调度至卸车垛口，卸车邮件将在此完成第一轮分拣。“今年11月3日至5日，是‘双11’的第一波投递高峰，湖南邮政长沙邮区中心的日均处理量达272.2万件，峰值日处理量达到285.2万件。我们预测，从11月11日开始的第二波高峰，包裹快递收寄量会比第一波高峰增长20%。”中心经理罗耿介绍，加长版“双11”之际，湖南邮政启用“最强大脑”优化网运调度，全网收寄量、处理量、投递量及干线运输量均实现可视化展示，以确保高峰期邮件不堵车、不卡壳、生产运行各环节顺畅平稳。

国家邮政局提示广大消费者，近期，受雨雪降温天气影响，北京、天津、河北、山西、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、山东和河南等地部分地区运递时效可能受到影响，造成快件延误。高峰期期间，广大快递员工作负荷重、投递压力大，加之天气寒冷，快递员室外作业辛苦，请给予更多包容和理解。

■全媒体记者 黄亚萍
通讯员 彭晓潭
视频剪辑 实习生 宁瑞欣

茶颜悦色临时关闭 长沙七八十家门店

回应：请充值的“小主”放心，将择时再开

三湘都市报11月10日讯 “上周日告诉大家长沙会临时关闭一些门店。很多朋友都很关心我们的近况，也收到了大家对开新店的期望……”今日，茶颜悦色官方微博发布了这则消息，引发大量关注。针对近日网传其部分门店关闭并贴出“门面出租”的相关信息，茶颜悦色解释称仅为“垃圾小广告”，并非其官方行为。

微博解释称，最近这次集中临时闭店，已经是该品牌在2021年的第三次集中临时闭店。其中，第一次是年初的就地过年，第二次是7月底疫情反复，第三次就是最近被网友关注到的这次。茶颜

悦色坦言，长沙已有七八十家临时闭店了，之前的密集布点在长沙的城市发展中赚到了红利，疫情之下，自然也要承担人流减少带来的结果。

“去浏阳，开拓株洲、岳阳和武汉，也是茶颜面对疫情的自救。我们期待在团队策略的快速调整中，搏到茶颜新的生机。也请长沙充值了的小主放心，疫情缓和，人气回暖，临时闭的店会逐步复开，也希望那些贴门面转让的中介朋友，每天少在我们卷闸门上糊些垃圾小广告。存这些好商铺不容易。”茶颜悦色强调，品牌已做好了打持久战的准备。

■全媒体记者 卜岚

工程机械业迎来下行周期？出口仍火爆

三湘都市报11月10日讯 据中国工程机械工业协会数据，今年10月，国内销售各类挖掘机18964台，同比下降30.6%。

“种种迹象表明，国内工程机械行业已步入下行周期。”11月10日，长沙一名工程机械从业人员接受三湘都市报记者采访时说。对此观点，多名工程机械人士受访时均表示赞同。

据中国工程机械工业协会统计，今年10月，22家装载机制造企业销售各类装载机9276台，同比下降12.3%；25家主机制造企业销售各类挖掘机18964台，同比下降30.6%。

“工程机械是个强周期行业。”长沙市工程机械行业协会副秘书长袁振认为，工程机械已经历了几年的火热，目前产能已出

现过剩，“挖机年产能已达到六七十万台，但实际市场需求量也就20多万台。”

与此同时，我国工程机械在海外市场的销售仍然火爆。(今年)1—8月，海外销售收入同比增长100%，挖掘机销售同比增长125%，其中欧洲销售收入同比增长145%。”山河智能相关负责人介绍，今年他们的海外市场一直处于高增长态势。

数据显示，今年10月，国内25家工程机械企业挖掘机出口量6356台，同比增长84.8%。对此，袁振解释道，在疫情影响下，很多外国的制造业出现产能跟不上的情况，这时国内各大工程机械企业均在积极拓展海外市场，“这也是国内企业弱化行业周期的重要手段。” ■全媒体记者 胡锐