

# 变局之下破局谋远

## ——2023湖湘楼市年中报

中建·钰山湖：低密纯粹洋房社区

## 稀缺土地上的稀缺产品



中建·钰山湖项目效果图。

真正的稀缺才是高净值人群追求的硬资产。“物以稀为贵”，经典的市场经济规律，早已历经多次验证，现在也不例外。中建·钰山湖的标签其实很简单，稀缺的土地、稀缺的产品形态。长沙市内五区，在售的洋房新盘不到20个。若想要纯粹的洋房社区，中建·钰山湖是更好的选择。

中建·钰山湖位于长沙头部板块——洋湖核芯，是世界五百强中国建筑旗下中建五局唯一城市运营服务商——中建信和打造的全新TOP级序列作品，建筑面积约180—310平方米的低密纯粹洋房住区。

项目基于洋房雅奢气度，以山林、水秀、石奇、花色的天然画境构建了一座林隐东方式住假园林，近300米巨幅中轴核芯景观，一轴两环五境八园的人性化特色景观设计，把诗意东方的风骨恰到好处地融入生活间隙。

作为中建信和在洋湖的首个TOP系序列级作品，中建·钰山湖背负的是愿景和期望。项目几乎拥有洋房的所有优点，仅2.0的容积率，限高24米的稀贵属性，将更多的土地让渡给自然绿意生长，抬头即是蓝天、白云，出门均是花园、绿植。6—8层的臻稀洋房，带来了宽阔的楼间距视野，居住环境、格局与传统洋房立分高下。

精铸高阶圈层，全系180平方米起步，小区业主圈层十分纯粹；九年制雅礼洋湖实验学校（蓝天小区）仅一路之隔，实现家门口的目送式教育。

此外，高规格双精装入户大堂，纯板楼设计，超高得房，一梯两户，私梯入户，并采用集中供暖，比传统空调、地暖使用成本更低、更节能。毛坯交付，大面积无主柱设计，更多改造空间，让不同的故事在这里自由延伸。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚 王普

## 今年下半年信贷政策有望加力 长沙楼市或量价齐涨



扫码看视频

今年上半年，房地产市场整体表现先扬后抑。随着前期积压需求基本释放完毕，二季度置业情绪开始下滑，市场未能延续回暖态势。不过，相较于全国市场，长沙市场韧性十足，整体较为平稳。那么，2023年下半年长沙房地产市场的趋势如何？

■三湘都市报全媒体记者 卜岚 实习生 周绮梵

### 下半年政策加力预期增强

“下半年需要更大力度的托底政策才能遏制住市场下行趋势，随着二季度市场持续转弱，下半年政策加力预期增强。”中国指数研究院指出，短期来看，预计需求端政策仍将降低购房门槛和购房成本放在首位。

此外，中国指数研究院认为，“一区一策”、结合生育政策等或是重要方向，如信贷方面优化“认房又认贷”、降低首付比例、降低房贷利率等，针对改善性住房需求的信贷政策有望加力。优化限购范围、降低交易税费等也存在较大空间，“房票”安置或成为更多城市支持房地产市场发展的举措之一。

“中央政治局会议进一步确认房地产市场供求关系发生重大变化，后续或有更多政策来加大力度维持房地产市场健康平稳发展。”中金研报认为，最近一段时期会议中提及的政策调整均对居民购房需求有较为直接的影响，如果落地或将对新房销售有所提振。

### 新房市场的整体走势有望稳步上行

从中央的频频发声不难看出，政策的红利正奔袭而来。而这些振奋人心的消息，也将对市场产生积极的影响。

湖南中原地产研究院发布的半年度研报显示：2023年下半年，长沙内六区商品住宅供应量预计为430万—450万平方米，长沙县为70万—80万平方米，较上半年将上涨一至二成，不少备受瞩目的新盘将陆续入市，新房市场的整体走势有望稳步上行。

湖南中原董事总经理胡治钢认为下半年经济有望持续性复苏，政策环境短期依旧以维稳为主。下半年长沙内六区商品住宅预计供应430万—450万平方米，长沙县70万—80万平方米，热度集中在高铁新城、省府北板块，去化压力小，承压板块集中在河东多中心板块（项目体量小，品质与规模难打造）以及暮云、含浦及桃花岭。

“供应量低位徘徊，成交量价预计齐涨；大户型市场预计量价齐涨，需求量有望创新高，但大户型竞争也会加大，需警惕后期有潜在风险。”胡治钢表示，产品打造个性化、实景提前规划、教育事前落实、赠送使用率高等都成为了当下红盘热销的特点。

绿城·桂满湘江：焕新人居体验

## 再造临江高端改善大盘



绿城·桂满湘江项目实景图。

长沙一线临江住宅很少，南向一线瞰江更少，绿城携手高端产品桂语系落子湘江北岸，融合独特地理位置优势，再造临江高端改善大盘，与市中心风起麓鸣项目南北相望，为长沙高端改善市场再添助力。

绿城·桂满湘江地处湘江北岸与石乡路交汇处，总建面约31万平方米，容积率2.58，绿化率达45%，物业涵盖洋房、大平层、底商等多元业态。项目为绿城桂语系高端产品体系，定位改善大盘，是绿城、嘉宇双品牌房企打造的城北江岸封面之作。

规划方面，分两期开发，一期由8栋高层和9栋多层组成，总规划749户。产品为2梯2户纯板楼，采光和通风俱佳，面积段143—500平方米，全部为改善户型，且所有户型都大面宽朝南向，产品标准由绿城品牌进行全过程管理和打造。高层层高约

3.15米，洋房层高约3.3—3.6米，舒适性更佳。

生态景观方面，一线临江，距离湘江直线距离仅约30米，下楼即享1.5公里沿江风光带，东侧是350亩李家湖都市农园，江、湖、园三重景观汇聚，生态宜居面优势突出。园林力邀国际知名景观设计团队规划打造，在景观中轴之上，规划了约5000多平方米的中心花园，成为整个社区的中心，再以“一环三庭七园”连贯全局，致力打造全新的空间渗透融合，高关怀体系、全龄化覆盖体验社区。

目前，项目在售建筑面积约143—284平方米瞰江大平层和308—500平方米亲江平墅，瞰江大平层毛坯单价每平方米8000元起，首付最低40万起，亲江平墅308平方米户型，单价每平方米15000元起（精装）。

■三湘都市报全媒体记者 王普 见习记者 龙思言