

金秋，全国楼市却传来利空消息，一线城市已经出现了价量齐跌的现象，一时之间风声鹤唳。一种压迫感，也开始在长沙部分房地产业内人士的心中蔓延。

在这样的背景下，长沙许多楼盘的房价却已经达到或超过2007年的巅峰了，对此，湖南保利董事长安强说：“现在谁再涨价，谁就是在跟自己过不去！”

1【变天】 再涨价就是自寻死路？

今年以来全国楼市的“万里江山一片红”让所有开发商嬉笑颜开，虽然在年中有过一些小小的波动，出现了成交下滑的趋势，但开发商们似乎不以为意，而支撑他们信心的，显然是利好政策的持续推出与金九银十销售旺季的到来。

于是，全国楼市“地王”频出，各路开发商在销售看好的同时，也开始了疯狂的拿地行为。伴随房企拿地高潮的则是房价的一路高歌猛进，许多地方的房价甚至已经超过了2007年楼市的巅峰，创造了新的价格“天际线”。

但“天气”总有变化的时候，市场信心的反转可能就在一夜之间。

火爆局面中各方势力对下半年房价走势也渐生分歧：地产巨头纷纷看好，认为行业向好局面难以撼动；银行业则初露犹豫，担忧情绪开始显现。

国家发改委公布的数据显示，7月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%，其中新建住房销售价格同比上涨0.3%、二手房销售价格同比上涨3.0%。而今年上半年，房地产业中长期贷款新增3501亿元，比上年增长1.5倍，这更是让业内人士“惊呼”不已。

“在现在的市场环境下，谁涨价，谁就是在找死！”湖南保利董事长安强认为，在国家整体经济形式并未好转的情况下，涨价就意味着把消费者赶出售楼大厅。

楼市疯涨的态势不仅让许多业内人士感到害怕，也惊动了政府，央行、银监会、国土资源部、国家发改委、国家统计局、国家税务总局等六部委，先后对房地产市场发出加强监管的信号，而二套房贷的收紧就是实际行动的开始。

一线城市风云突变，长沙楼市能否风景独好

“继续抬价”还是“促销出逃” 长沙开发商阵营正在分裂

2【迹象】 品牌开发商开始甩货出逃？

种种迹象开始显现，引发了一些业内人士的担忧。

“9月份，全国市场整体上处于一个价涨量跌的状态，这是一个危险的信号。而深圳楼市历来是全国楼市的风向标，但在9月份深圳楼市竟然价量齐跌，危险的气息更为明显。”湖南保利董事长安强认为，房价的上涨是引发楼市危险的“潘多拉魔盒”。

9月之后，是史上最长的黄金周，也是开发商们期望最高的一个黄金周，但楼市表现却让所有人大跌眼镜。展现在大家面前的是楼市的哀鸿遍野，全国一线城市销售量严重萎缩，部分业内人士对楼市可能下调的担忧似乎开始成为现实！这个观点，即使放在长沙楼市的背景下，也是部分成立的。

来自湖南中原地产的数据显示，黄金周期间长沙市住宅成交2137套，日均成交267套，成交均价为4233元/㎡，相比9月份421套的日成交数据萎缩了近40%。

于是这边厢消费者因为房价的高企开始不买账，持币观望，那边厢部分开发商则变相降价或使出各种促销手段：好望谷买房送奔驰，金科东方大院优惠12万，恒大85折，蔚蓝海岸89折，远大·麓园首付2万起，月供750元，2000元抵2万元……

一切仿佛回到2008年。也许还记得2008年房价下挫前的万科全国促销行为，当时非议一片，然而事实证明万科的眼光犀利的。前车之鉴，部分开发商开始对楼市有了审慎的态度，精明者已经在黄金周到来之前，开始了一路“小跑”。风声紧逼之下，战争就要打响……

3【表象】 今年楼市涨“疯”了

如果用一个字来形容今年上半年的楼市，那一定是“涨”！从3月份开始，众多楼盘的纷纷热销，预示着长沙楼市的回暖正在加快。在这样的市场前提下，许多楼盘开始采取提价策略，众多楼盘的调整幅度在10%左右，更有个别楼盘的提价高达上千元。而与此同时，“捂盘惜售”、“封盘”等现象也频频出现，其目的就是坐等房价上涨。

“其实目前开发商真正应该做的，不是涨价，而是控制房价，因为房价的高企，会让真正有购房需求的老百姓持币观望，而当信贷收缩紧缩、投资客撤的时候，支撑楼市消费的两股重要力量被消磨殆尽，最后吃亏的还是开发商自己。”湖南保利董事长安强一

针见血地指出楼价疯涨的后果，他认为，对于刚刚从深渊中走出来的房地产市场，开发商应该尽量爱护，而不是唯利是图、目光短浅。

“与年初相比，许多楼盘的价格上涨幅度很大，有的甚至达到了30%以上。”长沙嘉业地产总经理张拥军表示，作为一个业内人士，疯涨的房价连他都感到不可思议。“财富名园在年初的时候均价大概为3600元/㎡，但现在卖到了4300元/㎡左右。而与此同时，二手房市场的房价也在突飞猛进。”张拥军介绍，河西桐梓坡附近的二手房，去年年底的均价不到3000元/㎡，而现在竟然突破了4000元/㎡，涨幅高达30%—35%。

4【心态】 开发商称长沙风景独好

即便是在一线城市成交量开始急速萎缩的时候，长沙的大多数开发商和中介代理机构仍然认为，短期内长沙的楼市一定是往上走的。“我们对长沙的市场很有信心”，“长沙楼市一定会稳步上升”……在采访过程中，众多开发商几乎众口一词，但其中也不乏意见不同者。

“长沙楼市真的会如大家期望的那样一直稳步上扬吗？我看一切未必。”一位不愿透露姓名的业内人士说，“一些开发商和我私下里聊天时就明确表示，他们对于下半年长沙楼市的发展持谨慎担忧的态度，至少是信心不足。”

2009年过半，形势突然转向。特别是黄金周期间，一线城市成交惨淡成为楼市的最大“争议点”。无独有偶，成交量的下滑，也在长沙楼市得到了印证。中原地产湖南分公司监测的数据显示，8月份长沙楼市纯商品房成交量为131万平方米，而传统旺季“金色九月”的成交量却相较8月萎缩了25%，为98万平方米。进入十月的黄金周，成交量更是进一步萎缩。虽然2137套的成交套数放在全国楼市来看，是一份合格的答卷，但日均267套的水准与9月份421套的日成交数据相比却差了近40%。

因此，即便有着客户外游的因素，但成交量连续下滑已经成为事实。

但显然长沙的业内人士有着自己的看法。湖南兴威建设开发集团营销副总万鹏说：“不能以某一个时期的波动来判断楼市存在着下调的可能。”

这一观点也成为众多开发商对楼市成交量下滑的解释。中原地产湖南分公司副总经理岳再嵘与研究经理陈世霞在接受记者采访时反复强调：“认为楼市下调的观点是错误的，虽然成交量暂时下滑，但就我们了解到的情况来看，现在长沙楼市形势正好！”

但仍被忽略的事实是：实体经济未见根本性好转，老百姓的收入未见提高，目前楼市回暖，仅仅是一种反弹，再加上最近成交量的萎缩，离反转的路，似乎还有一段距离吧。

中国房地产研究协会副会长顾云昌显然就持有这样的观点，他认为，受利好政策的刺激，楼市出现了成交量上升的局面，但全球金融危机的影响正在从虚拟经济慢慢波及到实体经济，房地产业还可能面临着新一波危机的侵袭，开发商应该继续穿上“大棉袄”御寒，以走量为主。

5【研判】 漂亮数据背后可能是泡沫

一些业内人士认为，除了成交量下滑外，长沙楼市的兴旺其实也是有一定水分的，原因何在？

道理其实很简单，金融危机的影响一直在持续，很多人因为找不到合适的投资方向而把钱投入了楼市，而同时，第三季度长沙楼市的豪宅成交量在上升，因此在第三季度的成交数据中，投资客占据了很大一部分，这些都不是刚性需求的真实体现。

此外，多家代理公司机构与开发商都表示，在国庆黄金周期间，外地客户占据了很大一部分比重，有的楼盘外地客户占到了总成交量的30%。这一点，得到了中原地产湖南分公司副总经理岳再嵘的证实：“就我们监测的数据来看，黄金周期间外来客户带来的成交量确实占到了很大的比重。”

既然投资客、外地客户带来的成交量所占比重如此之大，那么将这一部分数据刨去，长沙楼市真正由刚需促成的成交数据又是多少呢？这样的数据虽然没有统计，但是却需要引起所有人的警惕。