

四位专家把脉:长沙好房趋势预测

买房、选房、住房,各类问题一箩筐…… 《新壹周》邀专家解惑——

NO1 长沙区域将重新布局,普通市民第一次置业与第二次置业时要区分重点



采写彭斌 图范远志
讲述人:魏春雨
(湖南大学建筑学院院长)

“公共交通枢纽沿线房屋成为 半小时都市圈”

魏春雨说:“长沙整体发展趋势将以‘山水洲城’为发展核心。因此,靠近湘江、岳麓山这一带的房子景观价值极高。像河西潇湘大道或者枫林路这一线的房子,购房者在此处购买房屋的话,极具有升值、保值的空间。同样具有升值空间的还有公共交通枢纽沿线一带的房屋。一旦地铁、武广铁路修建成功,长沙的城市分区将重新布局,因为交通便利,一些现在相对来说较偏僻的地方以后都会成为居住热点。现在像北京、上海等大城市,上班族购房就会选择在地铁站口沿线,他们从家坐地铁到上班的地方不会超过半个小时,很便捷,这就是我们所称的‘半小时都市圈’。”

第一次置业与第二次置业时要区分重点,选择适合自己的房子

“长沙的写字楼大多靠近比较繁华的城市中心,很多以工作为主的白领阶层在第一次购置房屋的时候,往往选择离工作地点较近的住宅。这对于没有太多家庭负担的中青年白领来说,是一个很好的选择。除了上下班方便外,这种都市综合型的居住点会随着周围商圈的发展而变得越来越稀缺,房屋不会贬值。”魏春雨介绍道,“如果有条件可以第二次置业的话,可以考虑选择在城郊接合区域置业,这些区域人口密度没有市中心大,自然环境较好;一些靠近大型超市、绿地等公共资源配套完善的区域也是第二次置业的好选择。当然,在这些适宜居住的区域具体选择楼盘时,要选择资源丰富的品牌,他们的物管、公共配套设施都比较齐全,房屋的品质也有所保证。”

NO3 房屋选购:硬环境与软环境的健康性最重要



讲述人:唐真
(湖南省建筑设计院景观设计师、湖南农业大学园艺园林学院教师)
采写彭斌 图被采访者提供

住宅区的绿地率至少要达到35%,水景不是越大越好

国家对住宅区的景观设计有一个硬性要求,即绿地覆盖率至少要占整个住宅用地面积的35%,好一点的小区可以达到40%。当然,绿地率包括了植物、草地、水景等各个方面。“目前长沙的住宅小区在景观设计方面还有一些误区。比如说,我们对住宅区内植物的种植讲究乔木、灌木、草坪三者的合理配置,但是有些小区无论在哪个地方都栽种了密密麻麻的乔木、灌木、草坪,这样就破坏了小区整体景观的美感,没有做到植物空间的疏密有致。还有一些小区为了追求高档、气派,喜欢选择一些名贵、大型的树种种植在小区内,其实这是我们不提倡的,这些外地植被可能到了长沙就会水土不服,反而适得其反。”唐老师介绍到,“在园区的水环境方面,小尺度的水景是最佳的。有些屋主在购房时,一定要追求景观的纯天然性,其实就水景来说,亲切、清洁型的人工水景反而更好,因为在一些又宽又深的水景环境中,管理人员对水景的维护比较难,如果水不流动的话,就易长水生植物,滋生蚊虫。对居住环境产生负面影响。”

采光要充足,选房要注意日照要求

“现在长沙的房屋用地比较紧张,住户在购房时要考虑房屋的采光是否充足,要达到日照要求。打个比方,四居室以上的房子,至少要有两间房屋达到日照标准,才能称得上是采光充足。日照标准的具体参考可以从以下方面考虑,一是在冬至日,房屋的日照小时要有1个小时以上;二是在冬季大寒日,房屋的日照小时可以达到2-3小时以上。”唐老师介绍道,“其次,选择房屋尽量避开有光污染的地方。相较而言,一些临近城市商业广场、有标志性建筑的地方,一到晚上灯光等光线可能会比较强烈,这在一定程度上会影响住户的休息。”

NO2 长沙房价仍可能逐步上升,经济适用房将全面实行货币补贴

采写彭斌 图鲁晓辰
(湖南师范大学资源与环境学院教授)
讲述人:贺清云



“武广新城将成为雨花区新的CBD,而黄花机场也将规划建设长沙空港城。”

“城市大型的项目建设、交通干线的开通,都将带动长沙房地产业的发展。在武广高速铁路、地铁等立体路网的聚光灯下,武广新城将成为雨花区新的CBD。而黄花机场附近将规划建设长沙空港城,新建临空型的新城区,届时黄花机场附近便会成为一座热闹的航空城。”贺教授介绍道,“自受到去年金融危机的冲击后,长沙房价有所下跌,直到今年5、6月份房地产业才开始复苏。虽然房价增速减缓,但是整体价格还是呈上升的趋势。房价还可能会再涨。去年与今年上半年是购房的最佳时机,长沙房价几乎到了最低价位。现在不同区位的房价上涨幅度不一,好区位的房价涨得快,二环、三环以外的个别地段房价可能还有小幅下跌的情况出现,但长沙整体房价还是将缓步上扬的。”

长沙将告别单纯经济适用房,高中低各收入阶层将混居

随着一体化进程的加速,未来长株潭将发展成为拥有大约1500万居民的城市群。所有长沙的居住小区将上档次、上规模,单纯的经济适用房小区将退出历史的舞台。“以后长沙不再建设单纯的经济适用房小区,安居房的数量也会受到控制。政府会对经济压力较重的中低收入阶层购房进行货币补贴,鼓励他们去购置普通商品房。同时,在高档商品小区内也会配套建设一些普通商品房和廉租房,满足一部分低收入者的住房需求。”贺教授说,“高中低各个收入阶层将会混居,这对构建一个良好的社区风气是有帮助的,也有利于平衡贫富差距。政府职能部门会对被征购了土地的农民进行职业技能培训,给予他们一定的经济保障,而中高收入者也能在住宅小区内为低收入者提供就业机会,一些类似于家政服务、钟点工、维修工等工作就可以直接通过社区来聘用该区域内的低收入者。”

NO4 房地产市场的发展,跟每个城市的特点、文化和消费者习惯有关

对象提供
采写肖智慧 图采访
(知名品牌营销策划专家)
讲述人:陈真诚



宜居的前提还是要方便、适用和合理的居住及交通成本

陈真诚表示,“在长沙,不能过于渲染一些大城市的的东西,因长沙的城市服务功能、城市利益附加等,与大城市差很远。宜居对于‘工作’人来说,首先要方便,然后是整体的居住成本合理,而不仅仅是房价。比如,有人在市区租房月租800元,有人图便宜租偏远地区月租600元,但他的交通费及其他各种因交通不便、消费不便带来的其他费用等综合成本比租赁市区的人要多300元以上,你说哪个更划算?”所以,他认为至少在现在,甚至在将来若干年内,“老城区、中心城区的房子,在市场上,还将继续维持其优势。”纵览长沙楼盘,陈真诚坦言他更看好南城、河西、芙蓉区等地的楼盘。“在芙蓉区等区域,老城区多,拥有深厚的商业基础与城市文化等,能给居住者带来很多的便利性及其他居住利益,不是其他新区所能在短时期内能超过的。而南城区将可能会成为未来的大长株潭城市的中心区,居住者的未来居住利益预期值得期待。而河西,依山傍水,以岳麓山为点、枫林大道为线的区域,一方面属于环境相对优势区域,同时,实际上这块区域属于老城区,有文化基础、生活相对方便的基础。”

即便5年内不新上市新的楼盘,长沙依然不愁没房子买

相对于别的某些城市来说,长沙房价显得比较低。“以前,一些不太了解长沙的外来开发商,以为长沙的房价比别的某些城市的房价低,就以为价格上涨空间很大,纷纷投资开发楼盘,并试图人为推高房价,但结果并不如他们意愿。”陈真诚认为,“长沙是个消费城市,老百姓平时就习惯于在各种日常消费上花钱,用于购房的储备钱并不多。而且,在长沙,大众对房地产的投资意识并不强,炒房成功的机会不大。再则,近几年,大量的项目开工,形成大量的产品供应,供大于求的问题客观存在。可以说,即便5年内不新上市新的楼盘,长沙依然不愁没房子买。在多种因素的影响下,长沙的房价难以有太大的上涨的可能。不过,也得承认,近几年,长沙的房价上涨幅度已经很大,在一定时期内继续上涨的可能性不大。”

水景是不是越大越好?
敏感的房价未来是涨是跌?
买第一套房和第二套房要区分重点?
长沙分区或将重新布局?

