



万物之道，自有其定数。也许这个世界，唯一不变的就是一直在变，房地产市场亦然。

2009年，楼市再次回到高点，登高回望，长沙楼市的发展轨迹尽在眼下。从04、05、06年房地产市场的“蠢蠢欲动”，到2007年巅峰时刻火一般的恣意疯狂，2008年的阴阳反转、绝望隆冬，再到2009年的谷底反弹、浴火重生，长沙楼市如一条飘动的彩带，蜿蜒曲折，魅惑众生！在这个时期，长沙的开发商与消费者的楼市“初体验”如过山车一般精彩刺激，既有如火箭般急速腾空的无限快感，也有被政策当头棒喝的断腕之痛。

在当前宏观经济未见根本性好转的背景之下，长沙楼市第28届房交会的表现又会如何？明年的市场又会向哪个方向发展呢？中原地产湖南分公司日前的一份报告从土地市场、供求关系以及价格等各方面对长沙楼市进行了解读。

# 今年长沙商品房成交可破千万方

2010年市场集中供应，总供应量或超800—850万方

稳定中略有波动将是2010年长沙房价主调，价位或在4300元水平线上震荡



专家认为，长沙房价将在2010年基本维持稳定 记者 童迪 摄

## 【土地市场】

### 全国市场交易火爆

#### 长沙开发商拿地意愿不强

后市预测：长沙开发商第四季度上演拿地秀？

金融危机让房地产成为资金流入的主要领域，今年以来全国楼市的全线飘红搅动着开发商的神经，火爆的成交量及供不应求的市场现状刺激了开发商的疯狂拿地行为。于是，全国楼市“地王”频出。其中最为典型的一个例子就是“疯子”浙江绿城，从7月开始，短短三个月内，绿城狂砸200多亿拿地，让所有业内人士惊悚。

数据显示，2009年1—6月中国完成房地产开发投资14505亿元人民币，同比增长9.9%；从近期全国范围内地王的诞生来看，拿地发展商均为具有国企背景的大型企业，受国家政策引导性强。

虽然全国土地市场交易火爆，但在长沙，开发商的拿地意愿却并不强烈。

来自中原地产的数据显示，2009年1—9月，长沙市共成交45宗土地（不含工业用地），成交面积107.95万平方米，同比减少62.5%，而且地块基本以起始价竞得。

“与全国市场不同的是，长沙楼市存在着巨大的存量，在存量没有消化之前，开发商们是不会贸然大举拿地的，因此在全国土地市场火爆的时候，长沙土地市场却显得有点冷清。”长沙嘉业地产总经理张拥军认为，经过三个季度的成交井喷，长沙楼市的存量得到了一定程度的消化，在接下来的第四季度，土地市场应该会热闹起来。

张拥军的观点，其实是有根据的。在最近结束的[2009]网挂031号土地的竞拍中，经过11轮的博弈，湖南珠江实业投资有限公司才以4.296亿元成功竞得该地块，成就长沙新地王。同时多位业内人士透露，目前在长沙的多个品牌开发商与房企巨头均有拿地意向，而这一消息，也已经得到了某地产巨头负责人的证实：“我们确实要拿地了，但现在不方便透露。”

## 【供求关系】

### 供应全面萎靡，成交出现井喷

后市预测：2010年总供应量或达800—850万方

如果没有政策的调控，那么供求关系无疑是决定楼市走向的“判官”。据中原地产统计，2009年1—9月长沙内五区纯商品房、住宅累计供应量依次为575.80万方、505.87万方，相比2008年同期下跌24.53%、20.96%。

这一背景下，四季度和明年楼市供应量到底会有多少？“数据显示，2009年前9个月纯商品房月均供应量约为63.98万方，因此按照这个供应速度，2009年全年长沙新增供应量将会超过767万方。”中原地产湖南分公司总经理胡治钢指出，从2009年上半年

土地市场及住宅成交市场看，2010年长沙市场供应量应比今年多，大约在800—850万方之间。

同供应量的全面萎缩相比，长沙楼市2009年的成交量却成井喷之势。中原地产的数据显示，1—9月长沙楼市纯商品房、住宅成交量依次为746.05万方、690.96万方，较2008年同期大幅上涨，涨幅依次为70.07%、86.52%。

如果撇开本身存在的天量库存，今年1—9月份长沙楼市是一直处于供不应求局面的。那么，按照前几个月

的成交速度，今年全年的成交量将达到多少呢？

“今年前9个月长沙楼市的月均成交量约为82.89万方，以此推算，今年全年成交量将达994.73万方，如果第四季度长沙楼市的表现依然坚挺，成交量突破1000万方是非常值得期待的。”胡治钢还指出，由于2009年为2008年楼市冰点之后的第一年，2008年压抑的刚性需求在2009年集中井喷，刚需的过度挖掘必将导致2010年成交量回落，因此预计2010年成交量介于08、09年之间，在800万方左右。

## 【价格曲线】

### 震荡中稳定，维持在4200线上

后市预测：稳定中略有波动将是明年长沙房价主调

中原地产的数据显示，2009年1—9月，长沙房价在波动中向上爬升。纯商品房成交价格自1月份的4286元/平方米，升至2月份的4839元/平方米，之后则开始了数月的持续回落，跌至6月份的最低点4031元/平方米，而到了7、8月份，价格又回升至4254元/平方米，整体保持在4200元/平方米的价格。

为何全国众多城市的楼价在今年取得了较大的升幅，而长沙楼市的价格却依然如此平稳呢？

湖南湘天地产总经理骆宪炳说：“长沙楼价一直上不去是多方面原因综合影响形成的。在今年楼市成交量如此巨大的情况下，长沙的房价却依然保持平稳的态势，就是因为悬在头上的巨大库存，因为多个超级大盘的存在，还因为大量的单位自建房和保障房分流了一部分刚性需求。”

这一观点得到了中原地产湖南分公司总经理胡治钢的认同：“比如长沙市的人口居住密度还不够就是其中的

一个原因。而上有巨大的库存存在，下有2009年供不应求的市场格局，两股相反的力量导致长沙纯商品房成交价格震荡中保持稳定，在4200元/平方米价位徘徊。”

胡治钢还认为，随着2010年供应量的急速增长，成交量的下滑，有限的客户以及通货膨胀预期，稳定中略有波动将是2010年长沙房价主调，价位可能会在4300水平线上震荡。

■记者 唐珉

2008年1月—2009年9月长沙纯商品房、住宅存量情况

区域	商品房(单位:万平方米)			住宅(单位:万平方米)		
	批准预售面积	销售面积	存量	批准预售面积	销售面积	存量
开福区	440.03	295.49	144.54	398.55	277.34	121.21
天心区	201.87	238.59	-36.72	171.89	212.77	-40.88
雨花区	555.09	404.88	150.21	468.05	363.49	104.56
岳麓区	277.69	211.55	66.14	241.50	189.68	51.82
芙蓉区	133.87	163.71	-29.84	111.71	133.08	-21.37
全市	1608.55	1314.22	294.33	1391.70	1176.36	215.34