



长沙成交量突破1000万方 不值得大惊小怪

军事观察员：
长沙联想融科智地
总经理刘蔚



记者：近段时间以来全国的土地市场比较火热，但长沙的土地市场却一直很平淡，对此你有什么看法？

刘蔚：我觉得这个问题本身就错了，因为近段时间土地市场火爆的城市都是存在泡沫的一线城市，这些城市不能代表全国市场。其实媒体在报道这个事情的时候起到了一些不好的作用，为何每次都是紧盯北京、上海、深圳等一线城市呢？

不能将局部的问题放大到全国来看嘛！

记者：根据中原地产的数据，今年前9个月长沙楼市月均成交量约为82.89万方，由此推算，长沙楼市今年全年的成交量将达到994.73万方，突破1000万方成为可能，对此你怎么看？

刘蔚：突破1000万方有什么值得大惊小怪的吗？这很正常。像重庆，早就突破2000万方，向3000万

方迈进了。

记者：对今年第四季度和明年的市场，你有什么预测呢？

刘蔚：对于未来，无法预测，也不想预测。其实作为开发商，我们不要过多地在宏观层面的东西，做好自己，做出好品质的房子，对消费者负责，让消费者买到满意的房子，才是我们应该做到的。

中高端产品成为市场关注点 改善型需求或将爆发

军事观察员：
湖南湘天地产
总经理骆宪炳



记者：今年以来楼市火爆，但各大销售排行榜上前三名一直是外来开发商所占据，您认为原因在哪？

骆宪炳：本土开发商实力和规模较小，必须追求现金流和资金的快速回笼，因此在楼盘规模与推盘速度方面与外地开发商有一定的差距。再加上外地开发商大多是大集团、大企业、大公司，有强大的资金支持，它们于过去两三年大规模地进入长沙市场，在今年形成了一个集中推盘的高潮，所以会在销售排行榜上把持着前几名

的位置。

记者：湘天地今年的表现是很好的，在房交会前后会有新房源推出吗？如果推出的话，在定价上是否会考虑刚需客户的市场承受能力呢？

骆宪炳：下个月中旬，奥林匹克花园将推出楼王组团，以平层豪宅为主，价格在8000—15000元/㎡，总价在数百万元，主要针对追求生活品质的富裕阶层与高端人士。基于工作的原因，这部分客群不能脱离城市，他们需要在市区有一套房子，目前内部认购的数量已

经有四五套了，效果很理想。

记者：中高端产品在“金九银十”入市的很多，而随着房交会前后各类产品的集中推出，第四季度市场的关注点会否从豪宅市场转移？

骆宪炳：上半年以来楼市的成交以刚性需求为主，而改善性的需求并没有明显爆发的迹象，随着经济的逐渐复苏，长沙城市发展的加速，居民购房需求的释放，改善型需求很有可能会在今年年底到明年6月份之间爆发。因此在接下来的市场中，中高端产品仍然会是一个关注焦点。

长沙楼市绝没有泡沫 第四季度长沙市场将稳中有升

军事观察员：
中原地产湖南分公司
总经理胡冶钢



记者：数据显示，第三季度长沙的豪宅市场相比前两季度来说有较大提升，您是如何看待当前长沙的豪宅市场的？

胡冶钢：由于金融危机和通胀预期，富裕阶层离开资本市场进入了房地产市场，豪宅无疑是最具有保值增值价值的产品。

同时，由于豪宅推广也从只注重项目所拥有的稀缺资源，开始向注重项目本身的品质转变，得到了一部分消费者的青睐。因此，第三季度一线城市的豪宅市场非常火爆，中原在深圳代理的两

个豪宅项目，一开盘就几乎卖光，受追捧程度可见一斑。相比起来，长沙豪宅市场的表现则只能说是一般了。

记者：今年以来楼市升温，部分开发商纷纷提价，长沙楼市是否出现泡沫？

胡冶钢：目前的长沙房地产市场绝没有泡沫，虽然今年以来去库存化很明显，但巨大的存量仍然存在。目前长沙市场房价虽然步步高，但是同国内一线城市和同等级省会城市相比，依然是处于较低的水平，价格的上涨幅度也比较小，

所以我并不认为目前长沙市场的价格出现了泡沫。

记者：如何看待房交会期间以及第四季度的长沙市场？

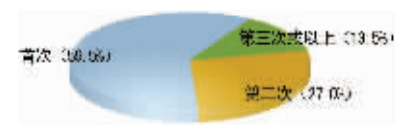
胡冶钢：其实经过半年左右的价格上涨，房价继续上涨的空间正在逐渐收窄。个人认为，房交会期间以及第四季度的长沙市场将是稳中有升的格局。由于房交会前后长沙楼市会有一波集中放量的供应高潮，可能会刺激一部分楼市消费，同时价格会维持在当前4300元左右的价格水平。

■记者 唐琨

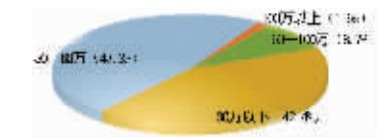
近七成受访者暂时不会出手买房

买房多是为了自住，他们对价格很敏感

1、您是第几次置业？



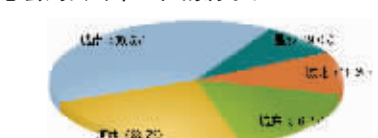
2、如果您投资的话，会买总价多少的产品？



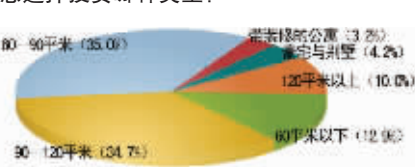
3、如果投资的话，您会选择投资商铺、写字楼还是住宅？



4、如果买房，您会购买哪个区位的房子？



5、如果投资住宅，您选择投资哪种类型？



2009年，长沙楼市的气温从回暖，到火热，再到价量量跌的冷静，开发商与消费者列阵以待，博弈渐入高潮。而此时，中国·长沙第28届房地产交易展示会将于2009年10月29日至11月1日，在湖南国际会展中心拉开帷幕。在这场特殊的战役中，谁将占据优势？广大消费者最为中意什么样的产品？他们买房最看中什么样的因素？日前，本报联合湖南新浪乐居对市民展开网络调查，设计了10个问题征集市民意见，得到了众多市民的积极响应。

近七成市民买房为自住

在接受问卷调查的市民当中，有多少市民有购房需求呢？此次网络调查的结果显示，有59.5%的受访者为首次置业，而27%的受访者是二次置业，第三次或以上的置业者只有13.5%。

大多数准备买房的市民表示买房的目的主要在于自住和改善居住条件，占到所有受访者的66.9%。而家有闲钱，买房用来长期投资的市民占到了25.5%的比例，看好当前楼市，短期炒楼赚取差价的比例仅有7.6%。这意味着在想要买房的市民中，大部分是出于居住目的。

南边的房子最受买房者青睐

有意购房的市民买房时，最看重哪些因素？此次网络调查显示，价格与地段仍是投资者最为看重的两大因素，比例分别为37.8%和30.1%。

而在选择哪个地区的房子时，城南成为了市民的最爱，比例高达39.5%。众多市民表示，南城有省政府、区政府等政府机构，板块内路网和市政配套已经完善，生活配套也正随

着人口的增多而逐步发展，更重要的是该区地处长株潭三城融城之地，升值潜力巨大。

近七成受访者暂时不会买房

尽管今年以来长沙楼市持续火爆，低总价、低单价的房源日渐稀少，但多数有购房需求买家的首选依然为一些中低端的住宅产品。

就总价来说，30—60万的价格区间是消费者的首选，比例为47.3%。选择30万以下物业的消费者也非常多，比例达到了42.4%。而希望购买60—100万与100万以上物业的市民分别只有8.7%与1.6%。一个有意思的现象是，在8月份，长沙的一手楼均价为4254元/平方米，9月份相比8月来说仅是微涨，价格总体上来说处于一个平稳的状态，但很多买家却选择了暂时不出手。

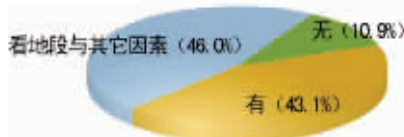
结果显示，高达67.2%的市民选择暂时不出手，仅有32.8%的市民有意入市，观望气氛渐浓。对于后市判断，有45.3%的受访者认为长沙楼市将会稳健发展，看涨和看跌的受访者几乎持平，比例分别为27%和27.7%。

■记者 唐琨

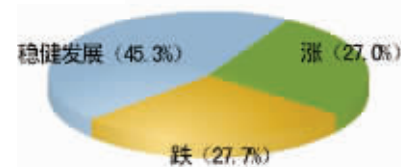
6、您购房的主要目的是什么？



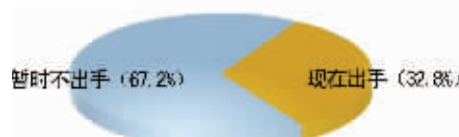
7、地铁物业是否有投资价值？



8、如何看待长沙楼市的走势或趋势？



9、您如何选择出手时机



10、您会买哪个价位的房子？

