

主编/汪开诚 编辑/熊键桓  
图编/言琼 美编/陈慧  
校对/苏亮

## 抢房者、投资客“癫狂”乍起 长沙楼市“一夜倾城”

一夜之间，长沙楼市那压抑许久的“高潮”爆发了！

农历新年到两会结束之前这段时间里，在全民声讨和政府调控的作用下，全国楼市风平浪静。可是，这些都不能阻挡楼市的再度火爆，特别是在长沙。

在上周多个楼盘的开盘现场，人气的火爆把开发商自己都吓了一跳。无论是自住者还是投资客，都在疯狂抢房。上海、广州、深圳等一线城市的众多投资客与富裕人群也纷纷进入长沙楼市进行投资，下手又准又狠，房子几层几层地购买。

“太火爆了，众多楼盘推出的房源几乎都被一抢而空。”某开发商兴奋地表示，即便把价格再定高一点，房子仍然能够卖出去，所以下一期推盘仍会考虑涨价。

■记者 唐琨



二三线城市迎来投资客疯狂抢购，长沙房价将注定节节攀升。新华社图

### 购房者上演疯狂抢盘

——当全民的声讨与政府的调控，都不能阻止房价继续上涨之时，那些等着买房的普通消费者，能做的只有孤独地流露自己的悲哀而已……

芙蓉上河图开盘，300多套房源推出，现场去了1000多人；同一天开盘的钱隆樽品，开盘现场几乎以一分钟一套的速度，当日销售达到90%以上，获得了劲销1.2亿的傲人成绩；嘉盛国际广场，开盘均价9566元/m<sup>2</sup>，推出308套房源，当天销售280套，回笼资金1.8亿……

一个个楼盘火爆的背后，是消费者焦急抢房的脸孔；是开发商小量推盘、持续提价，制造房源稀缺局面的变态心态；是大把投资客蜂拥入市的现实情况。在这样的情况下，房价的持续上涨，也就成为了现实。

“就目前的情形来看，我们将考虑提价。”一开发商对记者谈到自己即将开盘项目的定价策略，“照趋势看，我觉得目前的市场完全可能接受更高一点的价格。”

“大家都疯了，买房的人太多了，心态也不好，不过我运气不错，前几轮就抽中了我的号码，还能够选到自己满意的房子。”上周六上午6点，王峰就从床上爬了起来，提前近1个小时来到芙蓉上河图的开盘现场，但现场早已人满为患。而众多没有办VIP卡的消费者则一脸郁闷，因为他们连选房的资格都没有。

嘉盛国际广场，开盘均价9566元/m<sup>2</sup>，创造了长沙毛坯公寓的开盘均价纪录，但开盘现场的火爆程度让开发商和其销售代理公司中原地产都始料不及。

“对于嘉盛国际这个项目，一开始在做定价时确有几丝忐忑，市场能不能接受如此高的定价？两会之后会不会有更严厉的政策打击？”中原地产湖南分公司总经理胡治刚表示，值得欣喜的是，后来认筹中发现市场的接受度比想象中高，政策也没有大的变动，而实际开盘的销售情况更是超出预期，嘉盛国际剩下的房源均价已经突破万元大关。

### 投资客转投二三线城市

——在这要命的关头，投资客杀进来了，在一线城市房价高涨的今天，二三线城市成为了他们攫取“胜利果实”的新“乐园”……

值得注意的是，由于广深等珠三角地区楼价居高不下，部分“富人”已开始转战内地市场，特别是随着武广高铁的开通，越来越多的广深投资客开始转战长沙、武汉等内地市场。

3月28日，紧贴汽车南站东面的德庆·水韵山城售楼部，一位从广州过来的投资客正在与开发商商谈投资的事宜。这位投资者的手笔很大，她有一口气买下该楼盘1号栋共五层房子的意向，目的是用来做一个酒店。

“一线城市房价在高位徘徊，泡沫很大，风险也已经累积到一定程度了，而二三线城市，特别是长沙这样的价格洼地，将迎来房地产高速发展的时期。”这位不愿透露姓名的投资者本身也是湖南人，多年来从事房地产开发经验丰富，在广州、银川等地都做过不少的项目。“我身

边的许多朋友，都开始到长沙、武汉、南昌等二三线城市进行投资。”

此外，据水韵山城售楼部的一位置业顾问介绍，还有一位大客户也已经在1号栋买下了一层进行投资。

“今年肯定会有更多的一线城市投资客到长沙来进行投资，多到足够支撑长沙的房价快速地上涨，两年内长沙二环以内的均价将突破万元大关！”长沙天音地产经纪公司董事长撒韬语出惊人。他认为，“国进民退”造成了众多民间资本无处可去，只能蜂拥到楼市与股市之中，而前面那位投资者正好印证了撒韬的观点。

除了一线城市的投资者，本地的投资客也行动了起来。

“比如嘉盛国际广场，在均价接近万元的情况下，众多投资客仍然纷纷抢着出手，一次性购买四五套的比比皆是，有的甚至半层整层地购买，投资比例已经超过了70%。”胡治刚表示，这其中就有很多是本地的投资者。

### 楼市快评

## “疯狂楼市”挑战“政府权威”

经过一段时间的沉寂，全国楼市再度陷入集体疯狂。

面对当前楼市的疯狂局势，连几年前曾说过“不要轻言中国房地产有泡沫”的全国政协委员、经济学家厉以宁，也在谈及房价时直言：“房地产确实有了泡沫，房价太高了！”

还记得两会期间，民意对于高房价的怨愤达到了顶点，两会委员的集体声讨更引来民众一片叫好。但令人惊讶的是，这边声讨未落，那边楼市却又开始蠢蠢欲动。

也基于此，在两会后政府也陆续出台了一些遏制房价的政策。比如年后北京一日出现的三

地王均由央企制造，引起了国内舆论轩然大波。而国资委也于此后宣布78家不以房地产为主业的央企将退出房地产业务，并要求在15个工作日内制订有序退出的方案。再加上土地市场越管越严，银行信贷越缩越紧，加息预期越来越强，三方面一起发力，一些自恃资金充裕的开发商纵然能坚持一段时间，也是强弩之末。

然而进入三月中旬以来，政策的调控并没有拉住楼市疯狂向前的脚步，房价又开始了新一轮的涨价。在一线城市全线回暖的情况下，长沙众多在售楼盘都有了三到五百的涨幅，部分楼盘的涨幅甚至超

过了千元，而河西阳光100即将于四月中旬推出的大户型报价竟达到了惊人的6300元/m<sup>2</sup>。开发商何以认为市场能够承受如此高的房价？

湖南中原地产总经理胡治钢认为，农历新年之后到两会结束之前，市场观望氛围浓厚，新推房源较少，造成了成交量的萎缩。而两会后投资者重新入市，之前累积的刚性需求得到了释放，造成了成交的暴增和价格的上涨。但随着今年供应量的增加，房价最终会因此失去疯狂上涨的动力。

冲动是魔鬼，房价的高速上涨也许会吓住消费者一时，造成恐慌购房的高潮，为开发商带来一些利

益，但高潮终会过去。

要知道中央遏制高房价的决心已下，此时的房价快速上涨，无疑是在挑战政府的权威。在房价调控结果与民意期望反差越来越大的情况下，政府强力的政策干预，或将马上到来。

因此，处于涨价冲动中的开发商应该马上冷静下来，不然很可能会应了那句老掉牙的歌词：“我已经看见，一出悲剧正上演……”

让我们静待那只尚未落下的靴子。

唐琨



### 开盘预告

楼盘名称 紫晶城  
开盘时间 4月3日  
主推户型 80-120m<sup>2</sup>两房、三房  
价格 预计4200元/m<sup>2</sup>  
项目地址 长沙世界之窗斜对面  
开发商 湖南湘龙开发建设有限公司

楼盘名称 鑫远·湘府华城  
开盘时间 4月初  
主推户型 78-135m<sup>2</sup>两到三房  
价格 预计5500元/m<sup>2</sup>  
项目地址 芙蓉南路与友谊路交会处  
开发商 鑫远集团

楼盘名称 阳光100  
开盘时间 4月中旬  
主推户型 83-180m<sup>2</sup>各户型  
价格 预计6300元/m<sup>2</sup>  
项目地址 猴子石大桥西  
开发商 阳光壹佰(湖南)置业发展有限公司

楼盘名称 星城印象  
开盘时间 3月20日  
主推户型 40-122m<sup>2</sup>一到三房  
价格 预计5100元/m<sup>2</sup>  
项目地址 劳动东路与白沙湾路交会处  
开发商 中国水电地产

### 本周数据

	全市	天心区	芙蓉区	雨花区	开福区	岳麓区
3月25日						
成交量(套)	426	70	3	163	91	99
价格(元/m <sup>2</sup> )	4989	4736	5058	5285	5242	4348
3月29日						
成交量(套)	646	67	10	223	81	256
价格(元/m <sup>2</sup> )	4293	4297	4676	4830	5228	3427
3月30日						
成交量(套)	564	38	23	203	105	195
价格(元/m <sup>2</sup> )	4715	5641	4211	4760	5328	4193
3月31日						
成交量(套)	628	60	56	237	118	157
价格(元/m <sup>2</sup> )	4853	5820	3352	4814	5241	4893

数据来源：长沙市房屋产权管理局

### 本周优惠

#### 凯乐湘园总价优惠2万后9.6折

凯乐湘园两房：一次性9.8折，按揭9.9折；三房：总价优惠2万后一次性9.8折，按揭9.9折；四房：总价优惠2万后一次性9.6折，按揭9.7折。在售房源四栋，今年8月底交房。

#### 迪亚溪谷9折优惠

麓山恋·迪亚溪谷在售庭院别墅，房型为联排、独栋和双拼，面积200-500m<sup>2</sup>，110-540万/套，一房一价。现房，一次性付款9折，按揭9.2折。

#### 碧桂园山湖城9.6折优惠

碧桂园山湖城在售房源为三房到六房，面积153-601m<sup>2</sup>，联排均价4000元/平方米，双拼均价5000元/平方米。一次性9.6折，按揭9.8折。现房和期房，期房2010年10月交房。

以上信息仅供参考，最终以开发商公布内容为准。

■记者 王健 整理