



一小时生活圈

# “一小时生活圈”六城样本调查

岳阳

## 中心城区楼盘稀缺

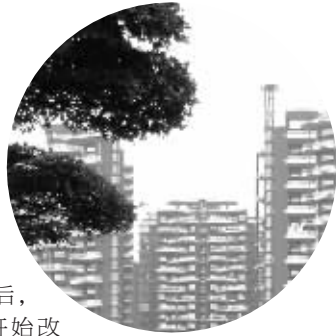
经过几年的迅猛发展,岳阳房产企业也快速成长,目前的小区在规模、质量、环境、物管等方面不断取得进步,例如南湖花园、景湖湾、天伦城都曾取得了良好的市场口碑。业内人士认为,随着住宅消费的日趋理性,岳阳房地产业将出现回归“产品”的发展趋势。

就投资价值而言,岳阳中心城区的地价高于周边地区,呈环状向外递减。“物以稀为贵”,中心城区的新房产项目将越来越少,市中心楼盘的稀缺性决定了其价格必然上升,这也是购买者和开发商共同看好中心区域房产的共同原因。

而对于一些投资者来说,中心城

区作为社会经济文化的集中地,人口众多,商务发达。目前岳阳中心区域价值已经得到显现。

武广高铁开通后,岳阳楼市的版图开始改变。武广铁路客运专线从湖北进入湖南的第一个站是岳阳,岳阳最终成为“长株潭”城市群和武汉城市群的后花园。铁路新客站片区至此得以快速发展,并开始形成以发展大型商业贸易、金融业、旅游服务业、科技信息、文化娱乐、房地产业为主的,具有一定集散作用的区域性商贸金融中心,房价、地价开始起飞。



## 土地市场持续高温

郴州

据郴州市国土局数据统计,2010年上半年出让住宅及商住土地共15宗,成交总面积为216206.27平方米,土地流拍仅1宗。其中4万平方米以上的地块有两宗,1—4万平方米的有四宗,同比去年的13宗及173545平方米来说,今年上半年的郴州土地市场可以用“高温”来形容。

郴州普通购房者的收入有限,因此都很青睐总价相对较低的中小户型产品,尤其是对于85—110平方米的小三房而言,的确可以用“供不应求”来形容,而开发商出于各种原因的考虑,中小户型在整个项目中所占的比例并不是很大,这就造成了一种“想买却买不到,想卖却卖不了”的尴尬局面。

不可否认,郴州商品住房的价格总体上在今年上半年仍然是稳中有升,虽然4月份开始出台了“国十条”等政策,但郴州楼市今年上半年基本还是在一片“涨”声中度过的,尤其是品质好、地段好、后期存量又不多的项目更是如此,而他们的提价也引得周边区域项目借势追涨,以至于新政来临、银行房贷政策收紧后,一些跟涨但品质又不高、开发商现金流短缺的项目纷纷以打折、购房送家电等优惠措施开脱解套。

数据显示,今年上半年郴州市二手房共成交了1000套(包括房改房及经济适用房),成交总面积12.47万㎡,成交金额1.43亿元。同比上升4.92%、55.42%、59.82%,交易相对活跃。

## 投机性购房者成第二大购房主力

湘潭

湘潭作为长株潭城市群的重要城市,近年来经济发展进程加快,已成为湖南经济增长核心城市中的一员。“两型社会”综合配套改革试验区的获批,更给湘潭的房地产发展带来前所未有的机遇,投资热潮的掀起带来了地价、房价的不断攀升。历年来,湘潭房价走势较为平稳,虽然临近省会长沙,但房价一直只有其一半左右。

房产新政尤其是“国十条”出台后,国内主要一线城市成交萎缩,价格稳中有降。湘潭在这轮宏观调控政策作用下,价格的增长势头得到缓解,成交急剧萎缩。今年1—5月,全市商品房均价为2636元/平方米,较上年同期增加705元,增长36.5%。其中,商品住宅均价2519元/平方米,同比增加666元,增长35.9%。

开发商谨慎拿地,新开工面积有所减少,销量下降明显。今年前五

月,湘潭市房产开发公司共完成土地开发面积3万平方米,同比下降79.7%,这一数据在后两个月下降更为明显。

购房者持币观望,投机资金向其它领域转移。2009年,湘潭市共销售商品房13801套,其中本市城镇居民购买6218套,湘潭县、韶山市、湘乡市等周边地区人群购买1975套,外地人群(不乏投资性购房者)购买5608套,占销售总量的41%,成为仅次于湘潭市居民的第二大购房主力。

房价将小幅下跌,年内将在5%—10%左右;成交量后期将逐步回升,带动湘潭市房地产业平稳健康发展;总之,随着长株潭三市融城的步伐不断加快,三市之间的联系更加紧密,湘潭市商品住宅以其交通便利、性价比高的特点成为其他两市居民购房的重要选择。



## 价格保持稳定

株洲

作为3+5城市群的核心城市之一,株洲市区新商品住房成交均价突破3000元,这已经是去年年底的新闻了。上了3000元这个台阶后,株洲楼市在这个价位上站得也还蛮“稳”。第一季度就在3000—3100元/平方米区间浮动,少数单周成交均价在2800—2900元/平方米徘徊,其他月份的周成交均价则稳中有升,尤其是在3月底至4月中上旬,成交均价连续3周高位运行,突破3400元/平方米直逼3500元/平方米。

株洲市房产局数据显示,7月第一周、第二周,株洲市区商品住宅成交均价分别为2955元/平方米、2969元/平方

米。进入购房者视线的最敏感市场数据从“3”字开头一下子变成了“2”字开头。

地铁的建设,是近些年我省交通基础设施建设量的提升之后,在更高层次上质的飞跃。毫无疑问,城际铁路将促进长株潭房地产业更加健康稳定发展。交通的便捷拉近了心理距离,长株潭三地消费更加互动,其中就包括房地产消费。

在此过程中,政府主管部门进行引导,房产开发商积极投入,城际铁路房地产市场必将进一步促进当地房地产业的发展。此外,城际铁路修通促进融城,融城必然会有房地产开发,房地产开发就会聚集人气,也将加快城市化建设。

## 房地产投资增幅不断上升

怀化

近年来怀化房地产投资增幅不断上升,行业发展迅速,市场健康度良好。其房地产快速发展主要的支撑力量仍是市区内改善型与新增刚性需求。怀化房地产市场处于上升阶段,高层均价在2500元/平方米左右。

预计未来怀化房地产市场发展的几个特点:1、支撑怀化房地产市场发展的客户群主要分为自然增长的刚性需求及居住升级的换房需求两类;2、在价格增长的前提下,根据需求未来怀化房地产市场发展将明确两端化,经济型住

房与舒适型住房。

根据城市区域发展不同,怀化房地产市场也形成了相应的版块划分。1、河西片区:怀化商贸物流中心。2、城东片区:新区,未来行政中心,区域开发起步,配套缺乏。3、城北片区:怀铁垄断,开发相对成熟,未来规划发展力度弱。4、城中片区:核心老城区,住宅均价1800—2800元/平方米,以中小户型为主。5、湖天片区:怀化最成熟的居家片区,居住环境是该片区的核心吸引力,初具富人区雏形。



## 尚无外来资本大量投入

常德

作为长沙周边城市,常德与国内一二线城市不同,没有经历过大规模的炒房抬价,住房的销售、购买都处于正常有序阶段,刚性需求购房占的比例非常大。

常德市房管局、国家统计局常德调查队的数据显示,2010年1—4月,常德市城区新投放商品房7.95万平方米,同比下降53.32%。其中新投放商品住宅6.86万平方米,同比下降42.83%;新投放商业营业用房1.09万平方米,同比下降78.33%。共销售商品房29.27万㎡,同比增长35.76%;销售金额8.24亿元,同比增长51.19%。其中商品住宅销售面积25.49万㎡,同比增长36.16%;商品住宅销售金额为6.44亿元,同比增长50.82%。

就4月份一个月来看,市城区新投

放商品房4.47万平方米,其中商品住宅为4.09万平方米,商业营业用房0.38万平方米。市城区共销售商品房9.14万㎡,销售金额2.74亿元,其中商品住宅销售面积7.92万㎡,商品住宅销售金额为2.12亿元。

业内人士认为,新政让开发商处于暂时性的心理紧张阶段。但常德市尚无外来资本投机,楼市不会受到新政的过度打压,市民购买情绪虽有观望,但是买房刚性需求不会改变。4月,当部分城市因楼市受到重创而销售惨淡时,常德市的成交量却没有因此大起大落。

因此总体上看,2010年常德房地产市场将继续保持平稳发展状态,不会出现大起大落,房地产投资、开工、销售等各项房地产指标将与2009年大致持平或略有上升。

■文/何小红 唐琨 图/童迪

