



## 市州人将买走长沙70%的房子?

### 市州购房者成长沙楼市主导力量

2009年,长沙市一手房成交量为1776.6万平方米,同比增加132.04%;其中住宅成交量为1684.76万平方米,同比增加136.57%。

对于长沙楼市来讲,这无疑是非常特殊的一年,相比于上一年暴增的不仅仅是800多万方的成交量。在人口增加幅度不大的情况下,这800万方的购买力是从何而来?业内人士认为,这多出来的800万方的购买力来自于市州。

合富辉煌监控的数据显示,2005年到2009年的五年时间里,外省购房者的比例在15%左右,长沙本地购房者的比例在55%左右,而市州购房者占30%。

湖南合富辉煌总经理杨虹薇认为,随着2009年以来,长沙区域交通的大整合与大提升,随着一小时生活圈的形,外地购房者肯定会越来越多,并有成为长沙楼市主导的可能。

“未来一两年市州购房者的比例将达到70%,是严格建立在户籍制度上的数据。”胡治钢认为,众多在长沙工作与生活的市州购房者虽然没有长沙户口,但从严格意义上讲,他们应该属于本地的购买力。

### 长沙楼市年销量2000万m<sup>2</sup>或成常态

2009年,高铁开通、城铁开建、长沙与周边城市的高速路网日渐完善,“一小

时生活圈”开始形成。越来越多的蛛丝马迹表明,2009年长沙楼市800多万平米的极速增长与一小时生活圈的形关系密切。

当然也有人会说:也许2009年只是一个特例,因为全国楼市成交量都在涨,所以长沙的成交量没有理由不涨啊。

一切都由数据说话。2010年上半年,长沙市(含郊县)累计批准预售888.83万m<sup>2</sup>,同比增长55%;实现商品房销售面积1102万m<sup>2</sup>,销售金额462亿元,与去年同期相比分别增长43%、72%,要知道,这还是在史上最强的宏观调控政策的背景之下所取得的成绩。

因此业内人士认为,今年整个长沙市场的成交量即便达不到去年的水平,也不会相差太远。这就表明,2009年长沙楼市突然增长的那一股多达800万方的购买力其实并没有消失,在以后的很长一段时间里,每年近2000万m<sup>2</sup>的成交量将成为常态。

“虽然今年上半年的成交数据很好看,但国家的宏观调控是从四月份开始的,今年下半年的市场行情并不乐观。”易居长沙副总经理穆如钢认为,长沙作为二线城市,受到的政策影响较小,但下半年整个楼市仍会处在政策阴云的笼罩之下。

“当然,照这个趋势来看,未来2000万方年销量的可能性还是存在的。”穆如钢说。

### 新闻链接

### 市州人长沙买房的“四大纪律”和“五项注意”

一个显著的现象是,在长沙“千万级特大城市”的梦想呼之欲出的大背景下,住到省会长沙已经成为一种流行,长沙房地产市场消费结构的表情已随之趋向多元化。

有多少父母为了孩子今后能够受到更好的教育而在长沙买房,有多少青年因为工作在长沙而需要购置一个家,有多少市州投资客因为长沙的增长潜力而在长沙投资置业,还有多少为子女者为了给家乡孤单的父母一个美好晚年而在长沙买房……这些都无法统计。但一

个显然的事实是,教育、工作、投资、养老已经俨然成为市州人在长沙买房的“四大纪律”。

那么,这些市州消费者在长沙买房会注意一些什么呢?小记共总结了“五项注意”:区位交通、品质、环境、配套以及升值潜力。

以区位交通为例,因为地理位置的关系,常德人喜欢在西河买房,岳阳人喜欢在北城买房,株洲、湘潭的消费者则喜欢在南城买房,而城东及武广片区,则因为武广高铁的原因,在近年成为热点。

是谁动了长沙的房子?

除了长沙本地人外,市州客正在成为支撑长沙房地产的重要消费力量,并且这股力量越来越强。

“市州消费者在长沙购房的比例在未来只会越来越大,一两年内甚至可能达到70%。”中原地产湖南分公司总经理胡治钢认为,就未来的发展趋势来看,长沙必将成为中部城市的中心,而长沙本来的人口并不多,外来人口的涌入必将加大市州人口的购房比例。

■记者 唐琨 实习生 黄姝

### 一小时生活圈「楼市动态」

#### 【株洲】神农城投100亿造炎帝文化中心

株洲市市长王群10日透露,该市将投资100亿元人民币建设神农城,打造全球华人炎帝文化景观中心。

据介绍,该项目从今年开始建设,总规划面积约2970亩,总投资超过100亿元。

#### 【湘潭】下半年房价形势将保持平稳

今年上半年,湘潭商品房供销比为0.93:1,商品住房供销比为0.88:1,供求基本持平。受政策的影响,湘潭市房地产市场成交量增长势头将有所放缓。相关部门预测,湘潭市房价在小幅度内可能出现松动,但空间十分有限。

#### 【常德】刚性需求激活二手房市场

据统计,上半年常德市城区二手房市场交易稳定,成交面积14.68万平方米,成交额3.78亿元,同比增长0.75%、17.04%。由于新房受限于供应不足和房价高悬,不少客户转向了二手房市场。

#### 【株洲】142万平米棚改正式启动

7月29日,株洲起重实业有限公司西部生活区棚改项目启动拆迁,株洲市棚改工作进入项目拆迁实质性阶段。同时,对于符合住房保障条件的棚户区家庭,将优先列入株洲市年度住房保障计划。

#### 【衡阳】上半年房源供不应求

据相关媒体报道,2010年上半年,衡阳市商品房供销比(期间商品房批准预售面积:商品房销售面积)为0.74:1,商品住宅住宅供销比为0.68:1,出现供不应求的局面。

#### 【郴州】新建廉租房投资已达7亿

今年以来,郴州市新建廉租房投资项目49个,建房14380套、建筑面积70万平方米,总投资6.9亿元。据了解,截至今年7月底,郴州市累计保障廉租住户2.1万户。

## 和记黄埔地产“风行中国”



第一次进入西北市场,和记黄埔地产就在西安高新区开发了一个以国际时尚生活为主题的住宅社区逸翠园·西安。从此,西北的土地上也印刻了和记黄埔地产的足迹,清晰而坚毅。

在华中区域,和记黄埔地产情定长沙,位于望城金星大道的逸翠园·星城被打造成大型低密度的高尚住宅社区,给长沙带来了一种新的生活方式与观念冲击。

心有多大,世界就有多大。

自和记黄埔地产大举进军内地房地产市场,其雄厚的资金实力、卓越的品牌表现,中国内地市场至此刮起了一股“和记旋风”。北京、长春、长沙、成都、重庆、东莞、广州、江门、昆明、青岛、上海、深圳、天津、武汉、珠海、西安……一个又一个城市成为了和记黄埔地产声名鹊起的舞台。

在华东区域,和记黄埔地产以专业高端产品入市。上海御翠园、四季雅苑、御翠华庭,自推出以来,深受客户青睐。此外,位于上海闵行区马桥镇的御翠园、周浦项目,世纪大道项目及常州御翠园亦正在筹建中。

在西南区域的重庆市场,和记黄埔地产建设了多个大型住宅及综合项目,包括中国西南地区最大型的综合项目之一大都会广场,重庆滨江豪宅项目珊瑚水岸及低密度豪宅项目逸翠园。此外在成都,南城都汇是成都有史以来规模最大的项目之一,彩叠园则是一个大型低密度花园式豪华度假生活社区,为成都带来崭新的生活概念。

众所周知,众多地产巨头在拿到优势地块后,大多只是“啃老本”,利用自身品牌进行“品牌透支”。这种“透支品牌”的举措,可能在短期内对销售有影响,但从长期看,别人都在进步的时候,你却在原地未动,后来的胜负就已注定。因此一个成熟的地产企业在扩张时,必须在整体复制与转换以往成功项目的基础上,适当地消费者的购房需求。

而和记黄埔地产就是一个善于创新的企业。每到一城市,和记黄埔地产在复制自己产品的同时,也会积极地寻找当地市场的真正需求,并根据这种需求做出产品上的创新与发展。

布局长沙后,和记黄埔地产就针对长沙市场的情况进行许多“随俗与创新”的举措。诸如在外观色调上进行调整,让建筑融入文化等。这些细节,无一不是和记黄埔地产“复制与创新”的直接体现,更是和记黄埔地产全国布局的战略基石。

也正是在这样一种发展方针的指引下,和记黄埔地产才最终形成了自己独特的品牌,风行中国。