

# “金九”来了,长沙45个新楼盘入市

## 多数房企酝酿提价 专家、市民:悠着点涨,别让“金九”变“铜九”

“还没到9月,销量就已被频频刷新,一天80套的成交量已不足为奇,金九银十的销售鏖战,一触即发。”面对每日蹭蹭上涨的销售业绩,长沙湘江中路某楼盘的销售经理李先生累并快乐着。

楼市期盼的“金九银十”将至,长沙各大房企早已枕戈待旦。据不完全统计,9月预计长沙将有45个项目入市,各种花式营销也纷纷登场,多数楼盘也开始酝酿涨价。业内人士预期,9月长沙楼市的销售或将一片红火。

■记者 卜岚 实习生 罗梓菲

### A 45个项目9月入市

9月是楼市旺季,不少房企早已蓄势待发,8月底就推盘入市。据不完全统计,8月,长沙楼市30余个项目争相入市,预计9月,长沙内六区将有45个项目入市,并将不断增加。入市楼盘以老盘推新为主,主要集中在岳麓区和雨花区,改善型房源的比例增加明显。

新楼盘的集中入市,意味着一场激烈的战争即将拉开帷幕。“9月我们将会推出一系列优惠活动,买房总价减4万元,老客户带新客户送2000元购物卡等。”西城学府销售胡先生表示,目前长沙楼市火热,为了冲刺业绩,公司早已策划好9月的活动,准备好房源,积极蓄客。

除了一般折扣外,更多房企策划了主题活动。“9月中旬,我们会推出亲子互动活动。”人民西路某楼盘销售李小姐说,公司将于9月中旬开盘,正是看中了金九月的黄金销售季,“合肥、武汉等外地客户不断涌入市场,再加上国家政策的刺激,届时长沙楼市一定会惊艳全国。”

为了抢占“金九”市场,各大房企倾尽全力展开花式营销。除了重头戏中秋促销外,“买房送家电”、“全房折后9.5折”等活动也纷纷登场:恒大御景天下举办水上乐园大狂欢活动,中房·瑞致国际推出中秋1元抢购活动,1元抢食用油、1元买大米等等……各种主流营销在8月大显身手,获得不错的蓄客效果。

### B 多数楼盘酝酿涨价

在市场需求急剧膨胀的当口,部分房企也在摩拳擦掌预备小幅提价。

“9月上中旬,均价将从9300元/㎡上涨至9800元/㎡,涨幅在500元左右。”岳麓区某楼盘销售肖小姐表示,自8月以来,长沙各大楼盘都在涨价,“8月末,一天要接待300多人看房,客户多库存少,只能靠涨价来调控市场。”

同样,位于雨花区曲塘路附近的某楼盘也在蓄势涨价。该楼盘销售孙先生说,自8月以来,公司已提价2次,每次涨幅在200元/㎡左右,预计9月均价还将继续上涨,“最近很多人来长投资,公司北区楼盘只剩下2到3套房了,因

此该区楼盘均价从7100元/㎡上涨至7400元/㎡,上调了300元。”

岳麓潇湘大道某楼盘置业顾问范某表示,房价上涨与市场行情息息相关,成交量上涨带动了房价上涨。“8月已调过一次价,均价从7500元/㎡上涨至7800元/㎡,9月可能继续调价。”

据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示,上周(08.21—08.27)长沙市内六区新建商品房网签4515套,套数环比上升5.17%。其中,内六区住宅网签均价为6865元/㎡,环比上升3.65%。长沙楼市新房成交已连续三周呈上行态势,上周新房成交量更是创近八周新高。由此说明,长沙9月的房价与销量增幅明显,并仍有可能持续稳步上升。

### 【市民声音】

#### 别让“金九”变“铜九”

尽管大多数房企都指望金九好好收获一把,为年底冲刺打一场漂亮的预备战。但与开发商满心的期待相比,购房者对金九楼市的态度,有些担忧:一片“涨”声的楼市现状,是否会给火爆的楼市浇冷水。

“如果涨价太猛,肯定会影响销量。”今年42岁的古先生家住芙蓉区浏阳河畔,最近两个月他一直在看房,“去了好几个楼盘,都被告知9月将小幅提价,所以我选择再等等,说不定过了10月价格又下调了。”

“每年9月份多数楼盘都会涨价,涨得太离谱就不买了。”今年37岁的陈先生有一对双胞胎儿子,名下已有2套房,正打算在长沙添置第三套房。“地段、环境好一点的学区房价格涨得快,但是如果整个市场大幅调价,那无疑会影响9月长沙楼市的销售。”面对即将到来的金九银十,陈先生表示会继续考察一阵子,待确认价格适宜时再入手。

不看好楼市调价的,还有从事房产投资的孙先生。“房价是市民置业考虑的首要因素,旺季调价或将打压市民购房的热情”,他表示,“若房价过高,刚需购买者会受到房价抑制,同时,也使得谨慎的投资客加入到观望队伍,届时,‘金九’就有可能变成‘铜九’”。



长沙楼市新房成交已连续三周呈上行态势。

### 【专家呼吁】

#### “金九银十”涨价应悠着点

“金九银十”的销售大战即将启幕。从长沙1—8月的楼市行情来看,金九月或许又将是一个销售高峰。但是,面对长沙房企的同步调价,不少市民担心,价格上涨将会影响“金九”的成色。在如此情况下,长沙楼市将如何发展,大规模提价是否又会影响市场行情?

湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾对9月的楼市充满信心,“今年的9月一定是不寻常的9月,随着城市交通轨道的拉通与政策利好的刺激,长沙楼市一直是量价稳步向上,3、4、7、8月都达到了一个峰值,9月则无疑会延续其高歌猛进的态势。”

不过,明宾也表示,涨价肯定会对9月的销售造成一定影响,“为了加速资金回款,9月有不少的房企会提价,提价也是房企对其产品品质有信心的表现。不过,房企一味地提高价格,势必会影响部分刚需群体,可能会出现购房者不买账的情况。”

“涨价需谨慎,但只要涨价幅度可接受、策略控制得当,则不会对市场有太大影响。”朗涛地产总经理黄耿文说,长沙楼市去库存情况理想,现已达到历史低位,适当小幅涨价搅不起太大风浪。对于金九月的预期,黄耿文表示十分期待,“从目前长沙楼市全线飘红的态势看,长沙7、8月成绩斐然,9月必将延续其良好势头。”

### 【链接】

#### 房地产投资增幅创新高

今年以来,受商品房销售火爆的鼓舞,全省开发企业加大了开发投资力度。据省统计局数据显示,1—7月,全省完成房地产开发投资1506.91亿元,同比增长8.1%,增幅比上半年提升0.3个百分点,为近19个月以来的高点。全省房地产开发投资连续5个月实现正增长且增幅逐月扩大,显现出湖南房地产企业投资信心有所恢复。

虽然房地产投资增速明显,面对湖南城镇化率不高,商品房购买力不强的局面,房地产开发企业对房地产市场短期持谨慎态度。一是购买土地上谨慎。据省国土资源厅统计,上半年全省房地产用地供应

1639.8公顷,同比减少9.3%。二是开发上谨慎。湖南省房地产开发投资和新开工面积增速在中部六省中偏慢。1—7月,全省房地产开发投资同比增长8.1%,居中部六省第4位;商品房新开工面积增长18.0%,居中部六省第5位。

“鼓励开发价格合适、管理规范、生活舒适的商品房,满足市民的需求。”省统计局分析员认为,房地产开发企业要根据市场需求更改已拿地的开发规划,调整产品供给结构,减少传统商业营业用房的土地供应和资金扶持,同时,维护市场稳定,发挥市场的决定性作用,这对房地产市场长期健康发展尤为为重要。