



# “隐形房票”失势，法拍房理性降温

## “精准限购”政策即将满月，热点楼盘“退烧”，同小区同面积房源成交价降了60多万

长沙法拍房的高光时刻，在“精准限购”相关政策出台的一刻，似乎已经宣告落幕。

5月13日，长沙宣布对法拍房实施“精准限购”政策，网上更是曝光了首批51个限购楼盘名单，八方小区、钰龙天下等热点学区房楼盘均在名单之列。

6月10日，长沙法拍房“精准限购”政策发布即将满月。三湘都市报记者走访发现，多个小区的热度明显回落，总成交量大幅减少。 ■记者 卜岚



### 市场

成交大幅缩减，有机构“颗粒无收”

在阿里拍卖平台，记者搜索发现，从5月13日到6月10日，曾经那些动辄均价三四万的法拍房已经不见踪影。目前，在售的法拍房大多数均价在1万-1.5万元之间，整体价格区间较为合理，也有一些热门小区出现流拍的现象。

“精准限购后，至今未开一单。以前热门学区房至少有十几位买家争抢，现在只剩下几位买家参与，甚至是面临流拍。”湖南沐洋房产经纪有限公司的负责人张先生透露，最近开拍的雨花区劳动东路一学区房，面积143平方米，总价在260万元，最终也流拍了，“之前这种热门房源至少有十几个人抢。”

从成交来看，限购无疑给火热的法拍市场浇了

一盆冷水。

“最近都这样，因为限购，不少买家都自动退出了。”湖南长房拍资所信息科技有限公司相关负责人说，以晟通牡丹苑小区为例，同样是一期面积为233.58平方米的房源，但楼栋不同，其中一套毛坯房在今年4月拍出了605万元，有7人参与竞拍。而今年5月底，另一套，则是在最后十分钟被一名买家以541.9万的底价“捡漏”，价格差了60多万元。

该负责人表示，不少热点楼盘的竞买条件，都明确了参与本标的物的竞买人须符合本市住房限购政策，在竞拍前需自行通过长沙住房APP平台或长沙市房屋交易管理中心进行购房资格审查，这就让不少买家望而却步。



6月10日，在位于长沙天心区的一楼盘，市民正在咨询购房事宜。 记者 卜岚 摄



观察

给投机者一记重拳  
购房将回归理性

精准限购，给了投机者一记重拳。而对于长沙楼市而言，这其实是市场向好的信号。

据海豚选房数据显示，去年以来，法拍房拍卖成交价屡创新高，不少改善类和学区法拍房的价格相比同小区二手房高出30%以上。同时，数据显示，今年前4月，4个一线城市法拍房成交量均在500套以上，重庆、长沙、郑州3个新一线城市成交量也均突破1000套。

量价齐升，在限购之前，部分法拍房就已经走出了非理性的步伐。

“而这次纳入精准限购范围，法拍房就失去了‘隐形房票’的优势，其受众范围大幅缩减，狂热的法拍市场降温之后，只能回归其本身价值，这也是楼盘分化的重要原因。”业内人士指出，购房最终还是回归理性，从房子本身的价值去分析。



楼市扫描

## “红五月”成色足 六月迎来开盘潮

### 长沙新房供销量均上涨至年度峰值

本报6月10日讯 红五月已然过去，购房者买房的热情也如同这气温一般，稳步上升。据湖南中原地产研究院数据显示，5月市场供销两旺，供销量均上涨至年度峰值。其中，5月长沙内五区商品住宅累计供应137万平方米，环比上涨14%，成交124万平方米，环比上涨23%。

去化周期不足6个月  
整体市场去化无压

“仅5月9日到15日一周，我们就卖了76套房子，红五月成色不错。”6月10日，阳光城溪山悦置业顾问周女士称，整个5月项目人气高涨，“我们项目均价在1.1万元-1.2万元/平方米，光我一个人每天接待的客户就有七八批。”

和阳光城一样，同一周，绿地麓云国际也交上了不错的成绩单，成交了105套。滨江府1913、爱家当代境MOMA、越秀亲爱里等项目，一周成交套数也均超过了80套。

数据显示，5月长沙内五区商品住宅累计供应和成交分别上涨14%、23%，整体供销比1.10，意味着需求和供应基本平衡。截止到5月，底库存644万平方米，去化周期不足6个月，整体市场去化无压。

从价格来看，商品住宅成交均价12482元/㎡，同环比维持小幅上涨趋势，主要在于市场整体限价水平提升，精装产品成交占比扩大，综合拉升了整体均价。从面积来看180㎡以上大户型产品占比有所增加，但主

流面积稳定在130-144㎡之间。

6月长沙迎来开盘潮  
预计72盘集中上新

红五月已经落幕，作为年中冲刺的重要节点，6月历来是房地产行业的关键时刻。为了给上半年画下圆满句号，不少房企纷纷加快了推盘节奏。据不完全统计，长沙六区一县预计6月将有72盘入市，纯新盘达14个，毛坯房源近六成。

从不同区域来看，岳麓区为供应大户，预计将有19盘推新，望城区18个楼盘推新，雨花区、开福区分别有11个，天心区将有4个楼盘上新，长沙县9个。

从产品来看，仍然是以住宅产品为主，也有少量的公寓、叠墅。从装修来看，全装楼盘是片区的主流，仅6盘推售毛坯房源。

值得注意的是，本月将有14个纯新盘新鲜上市，分别是兴旺壹品、长沙恒大都汇广场、江悦和鸣、辉煌时代、美的正荣·云樾、长沙如院、江山印、新力·月湖郡、长燃·璀璨明珠、帝辰·观澜荟锦、澳海云湘赋、日盛湖湘府、保利金香槟、爱情·公望府。

“5月，长沙楼市红五月如期而至，各大房企加大推盘力度，再加上五一、‘520’等营销节点推出的限时折扣房、特价房等手段刺激市场，提高了购房者入市积极性，成交热度显著提升。”业内人士指出，临近年中考核，6月将有更多项目抢占市场，竞争或许更激烈。

■记者 卜岚 实习生 严德赢

### 声音

热点楼盘被迫“退烧”，利好长沙楼市

此外，因学区教育资源配套较好而备受关注的八方小区等楼盘，在法拍房被列入“精准限购”相关政策后，暂未有房源挂出。6月10日，记者以“八方小区”为关键词进行检索，得到的结果仅为部分商业铺面，并未有相关住宅类房源在售。

不过，三湘都市报记者也发现，虽然整体成交量下滑，但不同小区冷热分化仍旧较大。比如，位于岳麓区滨柳路西雅韵花园一套214.4平方米的房源，因为位置优越，距地铁3号

线“洋湖新城”站出入口约500米，同时教育资源丰富，吸引了6位买家竞拍，起拍价227万元，最终382万元成交。

湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾认为，法拍房被列入“限购”行列，将有利于房地产市场更加规范，“过去对于法拍房是有限购要求的，有部分炒房客就趁机开始实施投资计划，这样不利于房地产市场的稳定发展。”

明宾表示，从目前的数据来看，成交量呈现了断崖式下跌，长沙的一些比如钰龙天下等法拍价格虚高的楼盘，其价格也回落至理性状态，“这对于长沙楼市是利好的。从长远来看，未来长沙法拍房的价格，也将逐渐趋近于正常的二手房价格。”

