



关键词 1 精准限购

因为不限购、不限贷，法拍房如同一张隐形的房票，让一些投机者有机可乘。

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。

为了让法拍房“退烧”，5月14日，长沙市中级人民法院召开会议宣布长沙将对法拍房实施“精准限购”政策。网上更是有自媒体曝光了首批51个限购楼盘名单，钰龙天下、万象府台、八方小区等热点楼盘均在名单之列。

两个月过去了，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。更有部分中介机构，近两月开单无几，抱怨称曾经十几人抢的学区房，现在仅有二三人围观。

“如果没有限购，法拍房是一个重新获得房票的方式，也是一个小众的市场。只有少数人在密切关注，就存在一些捡漏机会，有些房子可能关注度低而低于市场价。而这次精准限购则填补了这一空白，让市场重新回归理性，向着更平稳的方向发展。”长沙一品牌房企负责人表示。

关键词 2 集中供地

如果说今年的热词，“集中供地”则成为一个绕不开的话题。它的首次登场，就宣告了以前传统拍地的逻辑生变，取而代之的是对运营能力的考验。

自“三道红线”和“房贷集中度管理”后，今年2月，22个城市逐步试点“供地两集中”政策，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一发布住宅用地招拍挂公告及组织出让，而长沙也在这22城之中。

一直到4月，长沙市自然资源和规划局发布了《关于长沙市第一批住宅（含商住）用地集中出让预告》，这也让集中供地的政策正式落锤。《公告》显示，长沙将于今年4月、7月、10月，分三次集中组织住宅用地公开出让。而首批供应、包含39宗涉住宅用地，总面积达294公顷。

政策的发布，如同一枚重磅炸弹，点燃了整个长沙市场。而6月土拍的事实也证明，集中供地开启后，市场在变相倒逼开发商深耕城市，向真正的城市运营商转型。

值得注意的是，在6月的集中竞拍中，土地限价最高的[2021]长沙市043号地块，因竞价达到了土地最高限价298995万元，进入了竞自持租赁住房建筑面积环节。最终，043号地块被长沙瑞宁房地产开发有限公司收入囊中，这也是长沙首宗开启竞自持环节的地块。

土拍逻辑的变化，开启了新一轮洗牌。

中国指数研究院认为，土地集中出让为住房供应带来稳定预期，进而引导购房者稳定预期。集中供地客观上将分散企业资金，有利于平抑土地市场热度，稳定土地市场预期。一定程度上将平抑房价上涨压力。但阶段性项目集中入市也可能导致市场短期供需失衡，因此未来项目入市时间点需要更好的把控。

或静水流深，或暗流汹涌。这是一个被变化加速快进的时代。

这半年，长沙土拍的游戏规则生变，集中供地模式首次开启，极大地考验了房企融资和现金流管理能力；这半年，法拍房从神坛跌落，在精准限购之下，隐形房票被迫失效；这半年，在三孩政策和改善型需求的影响下，大“室”成为市场新趋势……

过去半年，无论是城市的建筑者，还是参与者，无不深处变局之中。为此，在这年中之际，我们进行了半年度盘点，总结了5大楼市关键词，用文字记录着长沙楼市的变迁。

■记者 卜岚 实习生 向越

热词述说半年度记忆

平稳向前，长沙楼市不断释放收紧信号



关键词 3 房贷收紧

因为和购房息息相关，房贷一直牵动着市民的敏感神经。

从去年年末开始，央行及银保监会就联合下发了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，通知要求控制房地产贷款、个人住房按揭贷款占比，并对上述两项指标实施五档管理。

额度严控之下，长沙也出现房贷额度紧张、放款周期延长的现象。贝壳研究院发布的数据显示，从6月放款周期来看，72个重点城市中，46个城市房贷放款周期延长，占比超过六成。其中，长沙首套房主流贷款利率为5.64%，二套房为5.88%。

“目前，长沙贷款放款时效平均在3—4周，贷款周期普遍拉长，而对于二手房市场，因为需要过户等，办理流程较为复杂。现在办理的二手房业务，放款周期一般在1—2个月左右。”长沙一中介门店负责人称。

业内人士指出，整体额度紧张，放款周期拉长，这将意味着交易节奏放缓，楼市交易量下降，还将影响房企的资金回款，“届时，在房源有限的情况下，不排除房企抬高门槛，将资源向优质客户倾斜的情况出现。而对于二手房而言，卖方收到贷款尾款的时间将会延长，同时也加大了买方贷款审批不通过的风险。”

关键词 4 公寓放价

今年上半年，公寓凭借汹涌促销成功出圈，甚至有部分项目还出现了抢房的盛况。

3月10日，新力铂园公寓价格“大跳水”，从9000元/㎡降至6888元/㎡，仅3天就热销430套。购房者中，甚至有90多岁的奶奶，开盘首日9点多就守在了营销中心门外，这也被不少房企笑称是“打响了公寓降价的第一枪”。

不仅是新力，长沙不少优质地段的公寓，也开启了甩货模式。

碧桂园印象，3月初，毛坯平层公寓均价10000元/㎡，3月中旬就促销7888元/㎡起，有不少客户即便深夜还在买房；明昇壹城，推出40—54㎡毛坯公寓，原均价15800元/㎡，当时直降几千，5天就热销170套……

促销的背后或是因为较大的库存。数据显示截至2020年底，长沙商业公寓库存量仍有412万平方米，去化周期达28个月。而到今年2月底，内五区公寓库存量继续突破历史最高水平，多达418万平方米，去化周期增加至近30个月，去化压力增大。

“公寓卖不动主要是供销倒挂，价格还往往高于住宅价格。”合富辉煌研究院高级分析师周明认为，房企需要更多地审视客户需求，找到自身的产品定位，提升产品力和产品附加值，“公寓混战已经打响了，想要突破重围，产品实力才是硬道理。”

近年来，随着城市的生长，长沙湘江两岸的高楼也不断涌现。

记者 荣华 摄

关键词 5 大“室”所趋

人口是房地产市场的基础。5月31日，三胎政策正式公布，“生”与“不生”成为了热点话题，围绕三胎政策的各种购房宣传也扑面而来。

“三孩时代，大室所趋”“三孩政策来临，成长从容不迫”“多间房，更多欢声笑语”……房企造势的背后，也是市场需求的增加。以2016年为例，2016年是全面放开二孩生育政策的第二年，人口增长率有了很大提高，购房需求也在大幅度提升。

同时，数据显示，二胎到三胎，居室呈现明显扩张，生育“三胎”家庭购房仍以三居为主，占比达到40%，四居出现明显提升，较“二胎”家庭提升11个百分点。居住面积需求以100—140㎡为主，其中120—140㎡占比达到36%。

中指研究院调查事业部高级分析师张广杰表示，学区、地段、价格为置业者最关注的影响因素，其中，在城市教育资源分布不均衡背景下，学区成为“三胎”家庭置业最关注的影响因素，其次重点考虑地段、价格的合理性，占比均超50%。

此外，从购房意愿上看，“三胎”生育家庭更加关注社区的配套和增值服务，多数受访者认为生育孩子需要更便捷的家政服务和托管、托育机构，未来拥有更全面、高质量的孕育服务体系的社区将会成为“三胎”生育家庭的重要选择。

