



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,抱怨称曾经十多人抢的学区房,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)用地集中出让预告公告》,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。

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多岁的阿姨,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 顾荣 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小区将会成为“三胎”生育家庭的重要选择。