

2021年,楼市稳地价、稳房价、稳预期仍旧是政策的主基调。总体来看,楼市调控政策体现出宽严相济,抑投机、保刚需、促改善的差别化特点。在政策收紧的信号不断释放的同时,也适当满足改善型购房需求,规范着行业健康有序地发展。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚 实习生 王普

# 调控政策仍宽严相济

## 长沙楼市平稳发展,土拍限房价、限地价、加摇号

### 土地新政:“两限”加上摇号

2021年4月,长沙市自然资源和规划局公布首次采用集中公告、集中挂牌的“两集中”方式,对国有建设用地使用权进行集中挂牌出让。据悉,2021年度长沙市本级住宅用地计划供应791.42公顷,其中产权住宅用地675.56公顷。

“此次‘两集中’供地模式,对于土地溢价率或有所降低,对于房企资金运转能力、拿地模式等将调整,对房价上涨将形成一定程度抑制。”湖南中原地产研究院指出。

集中供地之后,长沙土拍的游戏规则发生了改变,也显露出了不少问题,比如马甲频出、溢价过高、限价刷新……于是,第二次集中供地在拿地规则方面进行了一系列的调整,可以理解为在首轮土拍的基础上“打补丁”,为的是降地价、降热度。

据悉,这次土拍规则中土地溢价率从50%下调至15%封顶;要求审查开发商的购地资金来源;要有开发商资质,竞买人需采用联合竞买方式的,应如实填写联合竞买各方的相关信息和出资比例;禁止马甲公司围标拍地,同一法定代表人的竞买人不得同时参加同一宗地的竞买。

### 公积金新政:落实“同城同策”

相比于土地新政,2021年公积金新政可谓动作频频。

4月1日,湖南省直单位住房公积金管理中心发布《关于落实长沙市住房公积金管理委员会“同城同策”决策精神的通知》,《通知》公布,2021年5月1日起,湖南省直公积金将正式实施“同城同策”。

根据《细则》,已注销住房不计入职工家庭住房套数,夫妻离婚2年内申请公积金贷款,婚内房产无论在哪一方名下,只要尚未注销均计入职工家庭住房套数。办理住房公积金提取后再申请公积金贷款的,无时间间隔限制。配偶在省公积金正常缴纳12个月以上的,可以合并计算贷款额度。

同时,7月,湖南省直单位住房公积金管理中心还印发《关于调整2021年度住房公积金缴存基数和月缴存额上下限的通知》,指出2021年度职工住房公积金缴存基数最高为26400元、最低为1700元。2021年度湖南单位和职工住房公积金月最高缴存额调整为6336元,月最低缴存额调整为170元。



滨江府1913项目效果图

项目名称:滨江府1913

奖项名称:2021湖湘品质人居楼盘

**项目风采:**从2020年12月,“首开即罄”,成为全城焦点;到2021年2月,“三开三罄”,再创销售佳绩;再到2021年11月,滨江府1913北地块盛大开盘,刷新楼市热度。自入市以来,滨江府1913完成销售1116套住宅,认筹客户9038组,创下“六开六罄”的战绩,并荣获“精瑞科学技术奖·住宅全装修奖”,是长沙当之无愧的网红大盘。

# 滨江府 1913 | 深度解密“现象级”红盘的品质基因

不论长沙楼市如何风云变幻,总有楼盘能够脱颖而出,成为爆款红盘。作为2021年长沙热门明星楼盘,滨江府1913便是如此。从2020年首开至今,滨江府1913凭着“滨江新城”、“双地铁旁”等专属价值标签,以独特魅力与火爆人气,实现六开六罄的销售成绩,成为全城现象级红盘。

市场,是最好的试金石。每一个畅销楼盘的背后,都有强大的价值逻辑作为支撑。对于滨江府1913,其成功的背后,源自天赋的地段与自身过硬的产品实力的加持。

■卜岚



(项目建筑效果图,非实际交付标准,仅供参考)

## 国匠联袂,匠造品质人居

只有强大的品牌实力,才能成就瞩目的成绩。滨江府1913由千亿国企品牌华发集团旗下华发股份,与湘江新区缔造者湘江集团旗下梦想置业联袂打造。

一个是中国房企第32位,一个是本土实力国企,滨江府1913传承华发股份和梦想置业的高品质基因,深融城市发展脉络,以全新理念、全新标准、全新姿态构建理想住宅,只为焕新人居生活体验。有目共睹的匠心品质,印证逢开必火的滨江定律。

## 滨江新城,悦享区域价值

从首开售罄到持续热领,区位优势是滨江府1913备受关注的重要因素之一。

随着长沙加速西进,借势省市区三级政府聚力推动规划利好,滨江府1913所在的滨江新城已然成为湖南省金融中心。

近年来,茶子山金融街、湘江FFC、湖南首个基金小镇、平安集团、雅诗阁、万豪酒店相继进驻,20余家银行总部、200余家金融机构落子于此,进一步推动区域商业发展,成为众多置业者心中的宜居价值高地。

## 醇熟资源,映见繁华生活

作为当之无愧的流量红盘,滨江府1913占位滨江新城,聚合周边交通、教育、商业、生态、医疗、人文等多个维度丰富资源,赋能美好生活。

滨江府1913直线距离地铁四、六号线(在建)换乘站六沟垅站约500米,两隧三轨三桥,便捷通达全城。项目直线距离4公里范围内涵盖奥克斯广场、凯德壹中心、渔人码头等滨江商圈、市府商圈、五一商圈,构建都市万象生活。

同时,滨江府1913自建幼儿园,近邻滨江小学、麓山滨江

实验学校等,满足孩子各个阶段教育需求。湘江风光带、橘子洲、西湖公园、望月公园、施家港公园等自然资源环绕,为业主提供宜人的生态环境。(注:开发商不承诺学校入读就读,最终以政府教育部门招生政策及学校招生要求为准。)

## 品质作品,刷新空间想象

优越的产品基因,是促成高成交量的关键。滨江府1913,汲取经典现代主义建筑风,规划建筑面积约26万m<sup>2</sup>品质住区,涵盖高端住宅、商务公寓、主体商业街等多种业态,构筑1轴2环5园景观格局,兼备高

绿化和大视野,塑造自然与生活共生的江景人文居所。

据悉,滨江府1913建筑面积约118-238m<sup>2</sup>居住空间,设计阔绰客厅、奢适主卧套房、阔尺景观阳台等,以崭新的生活眼界,兑现惬意舒适的江居生活。

热度见证选择,品质成就高度。每一次开盘售罄,都离不开长沙市民的厚爱与支持。滨江府1913由衷感谢每位客户的一致选择。未来,滨江府1913将继续以优质产品和真诚服务,为长沙带来超越期待的居住体验,进一步诠释滨江美好生活样本。