

2022长沙楼市半年度记忆：

# 稳步向好，热点优质项目仍去化无忧



## 【关键词】 平层需求进阶

政策暖风之下，一部分改善型需求被激活了，这个在大平层的销售上表现得格外显眼。

今年7月中旬，长沙旭辉铂悦湘江再次开盘，推出78套建面约266-269平方米的精装大平层，均价24500元/平方米，总价600万元起，去化92%。

位于滨江板块的润和滨江湾，主打建面260-1900平方米的江景大平层，先期发售的第一栋共100多套房源，到今年4月仅剩了少量低楼层房源，市场接受程度良好。

此外，在去年创下了首开20亿热销纪录的运达中央广场三期项目，今年依旧势如破竹，主推160-500平方米的商业大平层，一季度销售额达到了8.34亿元，直接成为一季度长沙全品类销冠项目。

这些数据都不难说明，大平层时代已然来临，而且面积也越来越大。

湖南世联行的数据显示，上半年，从住宅产品的面积段来看，110-144平方米的产品仍为市场主流，合计占比58%；110平方米以下刚性需求进一步压缩，客户置业倾向一步到位；改善需求持续爆发，180平方米以上面积段产品占比扩大，其中，180-300平方米占比达到13%，较去年增长5个百分点。

长沙一房企营销负责人认为，限购之下，改善型需求在不断增强。在房票珍稀的情况下，购房者更倾向于一步到位，大户型产品也更受欢迎。长沙置业主力人群刚需置业者占比呈下降趋势，高端、改善需求提升。

## 【关键词】 土地限价刷新

正因为门槛和利率的降低，土地市场也变得热闹起来。

从2022年上半年集中土拍城市来看，长沙无流拍，土拍情况明显优于同能级其他城市；从长沙各批次集中土拍情况来看，熔断地块增加，流拍率明显下跌，溢价率有所回升，土拍热度有所回暖。

熔断、摇号、溢价等现象又开始在市场重现，也有多个板块的土拍限价被刷新。

据湖南世联行数据显示，今年上半年长沙有5个板块住宅限价水平上升。这些板块主要集中在望城区和岳麓区。大市府板块限价有所上升，进入限价水平第一梯队；另外，滨水新城大泽湖限价已达10800元/平方米，大王山板块限价达到13300元/平方米，含浦-东山湾达12800元/平方米，麓谷新区达10700元/平方米。

此外，国企和央企也正成为拿地的主力。以长沙今年的首批“两集中”土拍结果为例，摘地企业包括梦想置业、招阳（招行蛇口）、金地、华润、中海、中建信和、运达、中交、旭辉等。其中既有单独摘地的，也有联合的，比如中交和中核健康投资、旭辉和德奥、招阳和麓湘城建、红星和辰越。

## 【关键词】 房贷利率下调

近段时间以来，全国多地相继下调房贷利率。

据贝壳研究院数据，2022年6月贝壳研究院监测的103个重点城市中，除长沙外，其他102城的主流房贷利率均有下调。主流首套房贷利率为4.42%，二套利率为5.09%，分别较上月回落49个、23个基点，再创2019年以来新低。

据贝壳研究院5月数据，长沙主流首套房贷利率为5%。“今年4-5月，房贷利率确实降了一些，但幅度不大，20个基点左右。”中国银行长沙一家支行负责房贷的客户经理说，今年4月该行首套房贷款利率在5.4%-5.6%之间，二套房贷款利率比首套高20个基点，每个合作楼盘的利率情况略有不同。

今年6月，龙湖长沙也打出首套利率低至4.25%的宣传海报，写明了目前该房企在售的多个项目。有消息人士称，该海报首套最低4.25%的利率属实，二套利率最低能做到5.05%。

## 【关键词】 公寓以价换量

因为库存高企，今年长沙的公寓市场仍不得不继续走上了“以价换量”之路。

“从去年开始，长沙南城一项目的公寓就降了3次价，从最开始的9000元/平方米，到今年2月降到了6388元/平方米。”芙蓉区嘉雨路附近邦房地产的门店负责人林先生笑称，光2月门店就卖了八九套，整个项目则卖了500多套。

今年6月，宜家长沙公寓也开启了五折开卖。宣称洋湖地铁上盖，精装现房，特价每平方米7688元起。今年7月，海伦堡爱ME城市公寓也开始对外宣称，公寓仅3500元/平方米，之前售价为4588元/平方米，7月9日开始启动了促销活动，价格为3500元-3900元/平方米。公寓面积段在建面约33-45平方米之间，总价仅10万元出头。

除了以价换量，甚至也有楼盘采用“买一送一”等别出心裁的促销方式。

近日，岳阳一楼盘贴出“买一城享两城”的宣传海报。海报写明，7月1日至8月31日，购买一套岳阳“南湖天著”的指定房源即可免费获得一套长沙“花楸与光”的公寓。据了解，岳阳“南湖天著”是岳阳豪宅的标杆。置业顾问称，指定房源的面积为160-200平方米的大户型，整体价格区间在16000元/平方米-19000元/平方米之间。

“长沙今年公寓市场仍旧是供销量价齐跌，市场降价持续且驱动力不足。”业内人士指出，从2022年始，公寓均价骤降，更多的公寓项目加入到“以价换量”的行列，有利于提高市场的活跃度。

“退潮之后，才知道谁在裸泳。”

2022刚刚过去的这半年，长沙楼市也经历了曲折动荡：这半年，土拍市场逐渐回温，国企央企平台公司成为拿地主力，不少板块的限价不断刷新；这半年，长沙住宅市场整体量缩价涨，改善型产品逐渐成为市场主流。300平方米以上的大平层产品也开始崭露头角，红盘频现。

这半年，无论是城市的建筑者，还是参与者，无不身处变局之中。为此，在这年中之际，我们进行了半年度盘点，归纳以下5大楼市关键词，用文字记录长沙楼市的变迁。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚  
图/顾荣

## 【关键词】 购房门槛下降

在保持了“房住不炒”总基调的同时，楼市的门槛在进一步放宽。

“先买个小房子过渡，以后再慢慢置换。”抱着这样的想法，2018年，湘潭市民莫小姐支付了15万元首付款，在长沙天心区买下了一套产权面积不足40平方米的精装二手房。

2022年，莫小姐准备和男朋友步入婚姻的殿堂，这一下，小房子就不够住了，“想买个120平方米的大房子，但是却苦于首套房房产证没满4年，并没有购房资格。”

为满足市民合理住房需求，5月6日，长沙对限购政策进行了微调。长沙市限购区域内家庭购买第2套商品住房的间隔时间，统一按满4年计算。这意味着，房屋购买时间的认定既认网签备案、又认权属登记。

此外，为了盘活存量房，5月11日，长沙还发布了存量房新政，明确已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋业主，可以通过与住房租赁试点企业签订协议的方式，将存量房盘活作为租赁住房，运营年限不低于10年，此存量房不纳入家庭住房套数计算。

“新政降低了购房门槛，对稳定楼市产生了积极效果，改善需求的提前释放，对成交量有一定的促进作用。”湖南世联行市场知识中心相关负责人表示。