

房贷利率下调、以“出租”换“房票”盘活存量房……

政策暖风频吹，改善型购房需求释放

购房新政：盘活存量，以“出租”换“房票”

作为楼市调控的“模范生”，长沙给出了激活市场的“长沙方案”。

首先，推进非住宅商品房去库存。4月21日，长沙市住建局等多部门联合下发关于落实《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》的通知，明确购买非住宅商品房一手房的按契税计税依据的1%给予补贴；新购买非住宅商品房且持有1年（含）以上对外转让的，对购买方按契税计税依据的4%给予补贴。

同时，在5月降低了购房门槛。自5月6日起，房屋购买时间的认定既认网签备案，又认权属登记。此前，在限购区域内购买2套房，需不动产权属证书满4年或网签满6年。这条政策将长沙家庭购买第二套房的时间缩短了1-2年，释放了一部分换房需求。据湖南中原研究院预测，政策理论上释放了4万房票。

“此次政策调整，统一了房屋购买时间的认定标准，更有利于长沙市民自住需求的满足，长沙已全面实施交房即交证，大大缩减了拿证时间。”长沙市住建局相关负责人表示。

值得注意的是，长沙也在盘活存量房源，加速推进住房租赁市场发展。5月11日，长沙发布新政，已实现网签备案交房或已办理不动产登记业主，可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。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，长沙此次政策，属于房地产良性循环导向下的非常好的例子，其促进了一手房、二手房和租赁住房之间的良性循环。此类二手房用作租赁住房，客观上盘活了二手房房源、为长租房提供了稳定的房源。

公积金新政：调整上限，支持改善型需求购房

除了购房新政，上半年长沙公积金政策也是诚意满满。

5月24日，湖南省直公积金管理中心发布《关于调整省直公积金组合贷款商业贷款利率标准的通知》，规定组合贷款中商业银行利率调整如下：首套房贷款1-5年期以内利率为4.45%，5年期以上利率为5.2%；二套房1-5年期以内利率为4.65%，5年期以上利率为5.4%。

“近期有关省直公积金政策的一系列调整，切实降低了商业贷款部分的利息，并对公积金提取、转换还款方式等也有明显放宽，对全省刚需职工的合理置业需求形成有力保障。”克而瑞湖南区域相关负责人分析称。

同时，今年7月，更是对贷款政策和流程进行了优化。7月22日，长沙住房公积金管理委员会发布新政，明确生育三孩的家庭，住房公积金贷款最高贷款额度提高至80万元，职工家庭购买二套房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由60%调整至40%。购买二套房申请住房公积金贷款的，取消“首套自住房面积不得超过144平方米”的规定。

“2022年上半年，房地产市场下行压力巨大。在全国楼市宽松大势下，长沙出台局部微调政策，但放宽程度较弱，新房市场下行压力持续。”克而瑞湖南区域指出，这些主要表现为刚需买不起，改善在观望，居民房贷更是两度负增长。长沙房地产整体表现低迷，需加大政策宽松力度助推市场信心回升。本次长沙公积金贷款提取新政，切实利好刚需首套购房，同时满足合理的改善住房需求，将较大刺激市场置业活力，带动市场信心的恢复。



近年来，湘江两岸的建筑在不断生长。
顾荣 摄

2022这半年，房住不炒基调不变，长沙政策的暖风频吹。并且随着房贷利率下降、网签6年变4年可购二套房等政策变化，楼市利好风向已然明晰。承接2021年的调控热度不减，长沙楼市也在井然有序中，度过了上半年的征程。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚
实习生 刘灿



每一次热销的背后，是厚积薄发的结晶，是匠心品质的沉淀；归根到底，是用产品力打动了客户，赢得了认可。长沙建发养云首开劲销，其中建面约220平方米房源首开售罄，更印证了绿档国企城芯大平层的强大市场号召力。



下半年河东楼市的热度无疑被一波又一波的教育利好落地带动起来，其中，雨花高铁板块的建发玖洲观澜、玖洲和玺，两个项目销售均过百套，观澜更是在7月项目总客户上访量直接超过2500批！

长沙建发养云|首开大捷，热销源于匠心品质的沉淀

绿档国企，凭信誉赢得客户信赖。在近期公布的2022年度《财富》世界500强排名中，建发集团凭借超7200亿的年营业收入，位列榜单第77位；建发股份位列2022年度《财富》中国500强第15位。作为中国地产50强，建发房产40余载已布局全国70城，打造200余经典项目。三道红线不仅全部达标，并且现金短债比为4.03，远高于行业标准。

河东城芯，稀缺地段更显得难得。长沙主城自古位于河东，在《长沙城市更新专项规划（2021-2035）》全城31个城市更新片区中，河东核心区便占据20个。长沙建发养云位于芙蓉中路CBD核心区，聚合金融街、湘雅、省博等长沙人文坐标，3公里享三大城市商圈，地段人文价值与生活资源优渥。城芯土地日益稀缺，建发房产在长沙城芯打造稀缺大平层产品，必然引起市场瞩目。不少高净值人群争相看房，可谓凭实力赢得客户众捧。

纯粹大平层，产品力激活改善热情。建发养云建面约220-300平方米的产品，是纯粹的大平层住区，中意客户聚焦于改善人群，因此对空间尺度需求与品质标准要求更高。

首推房源中面积最大户型为建面约260平方米，拥有面宽超7米的一体化空中会客区，采用客厅、餐厅、阳台、中西厨房一体化前瞻设计，其中客厅建面达到50平方米，无论居家待客更显气度；建面约47平方米行政主卧套房，配备步入式衣帽间、约6.3米宽全景飘窗、宽敞大卫浴间，升华主人私享品味。

面对越来越“挑剔”的改善客户，项目过硬的品牌力、资源力与产品力，是最终赢得客户认可不可或缺的定律。长沙建发养云1号栋建面约220平方米全新房源加推在即，实景样板间可预约参观，详询：0731-82299888。

建发玖洲观澜|双学府教育配套，筑就城市封面之作

建发玖洲观澜、玖洲和玺均享有建发房产配建的砂子塘玖洲小学（暂定名），配建的品牌中学也确定引进长沙市一中的教育品牌，硬核教育配套的实力确实是无可比拟的优势。同时，两个项目开发商建发房产隶属的建发集团，更是在今年进入到世界500强排名第77位，首次进入世界百强内行列。

在教育王牌与绿档国企实力的双重加持之下，再加上近两年国潮的崛起，大家对中式大宅分外关注，因此建发这两个项目在下半年的河东市场成功“破圈”。

今年5月，建发房产就与长沙砂子塘教育品牌进行了签约，成功引入雨花区最抢手的砂子塘品牌教育资源力量，除了拥有王牌小学外，近期，建发房产同步引入长沙市一中教育品牌作为配建中学配套的资源。一中+砂子塘的王牌头部教育资源，可以说是下半年河东楼市绝对的“王炸牌”了！

奢居流量密码建发玖洲观澜，不仅坐拥高铁芯的醇熟配套、罕有的地块价值，还兼具自带优越产品力的宝藏户型。项目在售125-213平方米类板楼毛坯品质房源，其中，131平方米在五大户型中备受追捧，享受约117%的超高得房率，并且拥有约5.9米挑高，约6.8米超大宽厅，复式超大赠送空间。142平方米，王牌主力产品，约55.8平方米餐客厅不输市场180平方米产品。

项目周边3公里内总共拥有10所中小学，书香环绕，商业配套醇熟，近享山姆会员店、旭辉、天虹保利MALL、吾悦广场等璀璨商业。高铁南站、2号线杜花路站与8号线长托路站均临近项目，日常畅快出行。

项目日均来访150组的人气已经说明了一切：“双名校”+王炸户型+绿档国企+毛坯销售的建发房产，再次打出全明星阵营组合拳，一场现象级的建发风暴即将刷屏长沙楼市！