

成交面积超500万平方米,改善型市场热度居高不下

# 上半年,长沙新房开盘冷热分化明显



金地湖山樾项目效果图。

今年上半年,长沙商品住宅整体量缩价涨。新房开盘冷热分化明显,区位优势、价格倒挂、保交房项目表现亮眼,拉升整体去化。据0731地产研究院的数据,上半年,长沙楼市成交面积超过500万平方米,成交均价在12200元/平方米—12700元/平方米窄幅波动。成交面积有所下滑,但价格始终稳中有涨,没有大起大落。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚  
实习生 刘灿

## 66次开盘中仅7次开盘告罄

4月下旬以来,长沙楼市利好政策频发以及红盘推新助力,来访呈波动上升趋势。

5月21日,位于梅溪湖板块的振业城四期项目再次开盘,项目高层均价13200元/平方米,新房和二手房的价格倒挂,256套刚需房源吸引了高达3600组认筹,这组数字,相当于14名购房者抢一套房。

“我们项目毛坯销售均价16100元/平方米,与周边二手房均价相比倒挂几千,客户认可度高。今年6月推新,认筹客户为房源数的2倍,再次售罄。”轨道中建麓江府的置业顾问介绍,由于右侧紧邻滨江新城,板块配套成熟,地段区位优势明显,因此有不少购房者认筹。

据不完全统计,今年1—6月,长沙楼市共40个楼盘开盘66次。而这66次开盘中,仅7次开盘告罄。开盘告罄的项目有5个,分别是轨道中建麓江府、长沙悦府、城发恒伟洋湖映2009、振业城和万科臻湾汇。

不过整体而言,新房开盘冷热分化明显。克而瑞数据显示,今年1—5月,滨江新城板块开盘去化率高达100%,紧随其后的是省府北板块和市府板块,而望城板块、坪塘板块、环保科技园板块、红星洞井板块、高桥板块均低于60%,其中高桥板块垫底仅为29%。

## 110—144平方米成市场主流面积段

改善市场热度居高不下,110—144平方米成为市场主流面积段。

“我们是六口之家,还有两个正上小学的孩子,之前82平方米的三房就显得有点拥挤。”长沙市民陈女士说,今年5月,网签4年即可购二套房的新政落地后,她和家人迅速买下了芙蓉区的一套四居室。

湖南世联行市场知识中心数据,在长沙新房市场上,110—144平方米产品仍为市场主流,占比58%,110平方米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,长沙悦府、恒伟洋湖映2009、绿城招商·桂语云峯等表现亮眼。

“大平层核心地段价格倒挂优势凸显,强实力品牌成强心剂。”业内人士指出,市府滨江、中心城区、省府、梅溪湖等城市核心地段,拥有品牌实力,再加上全面配套、合适价格等因素,最终导致了市场红盘频现,去化无忧。特别是在房企频繁暴雷、经济下滑的市场环境下,高性价比、强实力品牌将成为客户强心剂。

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,“而且以别墅为代表的低密度物业审批受限,而大平层兼具别墅的特质,交通、人文、配套等却比别墅更具优势,由此迎来了发展的春天。”

未来楼市何去何从?业内:客户购房更加理性,区域分化逐步显现

# 下半年,大平层竞争将进入白热化



润和滨江湾鸟瞰效果图。

在持续稳楼市政策助力下,房地产市场开始逐渐回温,但整体供销量却远不如预期。据湖南中原数据统计(截止到6月18日),今年1—6月,长沙内五区商品住宅供应312万平方米,成交面积320万平方米,同比下滑近四成。

有人说,上半年长沙楼市的供应、成交量可以说梦回2018年,不过在政策的利好不断发酵下,今年下半年长沙楼市将会如何表现?

■三湘都市报全媒体记者 卜岚  
实习生 周逸婷

## 主力将集中在高铁新城、谷山两大板块

湖南中原董事总经理胡治钢认为,首先政策方面,目前长沙楼市表现在全国处中位水平,未来政策放松的空间和作用有限。新房方面,预计供需齐跌,房价稳涨。内六区商品住宅预计新增供应380—570万平方米左右,长沙县100—160万平方米左右。

同时,他认为主力集中在高铁新城、谷山两大板块,推货量大但去化无压,外围边缘板块因市场不活跃拉低流速,有一定去化压力。

湖南世联知识中心相关负责人表示,客户购房也将更加理性,地段好、性价比高、交房有保障的项目,仍将是置业或资产避险的选择。接下来还有不少项目会陆续入市,包括市中心地段改善项目,住宅大平层将进入竞争白热化,产品力为王,住宅大平层将持续供大于求,接下来还有不少项目会陆续入市,包括市中心地段改善项目。对于缺乏核心优势的项目而言,若无法在产品力上突破,将面临更大挑战。

此外,进入楼市调整期,客户购房更加理性,不过热点优质项目将仍旧去化无忧。

“从供给方面来看,上半年楼盘预售面积总量不低,但供应出现放缓现象,由于成交火爆,存量降低,预期下半年供应节奏将有所提快,预售面积将高于上半年。从需求方面来看,目前市场整体仍以刚需客群为主,改善需求也在进一步增长,购房需求相对旺盛,而且购房者对于地段、配套、舒适度有一定要求的前提下,区域的分化也将逐步显现。”0731地产研究院表示。

## 下半年长沙楼市预计低温延续

下半年长沙楼市又将何去何从?克而瑞湖南区域相关负责人认为,当前,政策不断释放积极信号,将有助于购房者预期和置业信心恢复。长沙整体基本面较稳,有望在政策发力显效后率先企稳,带动市场完成筑底。

该负责人表示,当前政策环境未有变动情况下,下半年市场难言乐观,随着新盘不断入市,下半年供应或将有所上升,但在疫情背景和政策环境未变情况下,预计下半年市场仍处于筑底期。受限价放松和大平层项目集中入市影响,上半年内五区均价同比上涨8%,预计下半年均价保持当前水平。

中国指数研究院分析称,整体来看,2022年以来中央及地方房地产供求两端政策虽然持续调整,但购房者置业预期不足,叠加疫情反复影响下,房地产市场仍延续低温态势。对于房地产企业来说,应科学决策,甄别潜力区域与城市,把握结构性机会,修炼内功,提升产品力与服务力,实现稳健发展。

0731地产研究院则认为,2022年上半年长沙楼市出现供不应求的现象,供销比降至多年来的低点,预期下半年将有所好转,市场有望回归供需相对平衡的状态。

“预计长沙住宅市场2022年下半年,楼市将稳步向好。作为人口持续流入、多元化产业发展、房价洼地、楼市调控严格的省会城市,长沙购房需求释放潜能大。”湖南世联知识中心相关负责人表示,在稳经济政策实施下,经济将加快向常态化回归,长沙楼市进一步宽松政策预期落地,市场信心将逐渐改善。