

140多个项目9月前加推近千万方新货

# 长沙楼市推盘潮凶猛来临

4月初,淅沥沥的春雨,没有浇灭购房者买房的热情。一个铁一般的事实是,最近长沙房价涨得有点猛了,这也引起了一些业内人士的担忧。市场到底会朝着哪一个方向发展呢?

湖南合富辉煌的数据显示,截止到8月底,已经拿齐四证并报建开工的项目将超过140个,推出新房源的总量大约为960万方。而不可忽略的一个前提是,在推盘高峰即将来临,在楼市政策趋紧的情况下,市场显然还存在许多不确定的因子。 ■记者 唐琪

## 恐怖的推盘潮

“未来五个月的推盘量相当于过去一整年的推盘量,这是相当恐怖的。”面对汹涌而来的推盘高峰,一位业内人士担忧地说。

合富辉煌的数据显示,红星板块约152万方,武广板块约86万方,暮云板块约15万方,中心板块约88.32万方,北城板块约98.5万方,伍家岭月湖板块100.59万方,芙蓉区马王堆板块约32万方,东湖隆平板块52万方,麓南板块31万方,雷锋板块10万方,麓北项目(包括市府板块)115万方,星沙板块177万方,总计大约960万方,推盘项目不少于140个项目。

“推盘高峰的发生,其实都是开发商自己造成的。”合富辉煌湖南公司总经理杨虹薇认为,许多开发商在2008年楼市不好的时候减慢或者干脆停止了施工进度,因而造成了今年上半年楼市的供不应求;而等到2009年楼市繁荣的时候,众多开发商又蜂拥拿地或者加大加快开发,这又造成了今年下半年众多新房源集中入市的情况。

杨虹薇不无担忧地表示:“开发商这种心态对于市场来说是很不利的,如果今年下半年楼市因

为庞大的推盘量而失控,责任显然更多地在于开发商自己。”

## 开发商都在赶进度

“不可能!”中原地产湖南分公司总经理胡治钢对9月之前,有960万方新房源面市的数据表示质疑。“900多万方的数据不太可信,但5月份开始供应高峰确实会来临。”

“据我所知,为了赶上当前这个供不应求的好形势,众多开发商目前都在纷纷加快工程进度,以保证项目在某个节点顺利上市。”胡治钢认为,推盘高峰的来临,以及政府政策对于楼市的抑制,让下半年的市场多了许多不确定的因素。

“现在当然要早点开盘了,而且是越早越好。”湖南珠江实业投资有限公司总经理郭佑雄表示,目前的房地产已经乱了套,后市不确定因素太多了。

“房地产市场已经到了需要严厉打击的地步了。”郭佑雄认为,开发商和消费者的心态都不正常,许多房子越炒越离谱,已经失去了居住的价值。由于资本过多地集中到了房地产市场,已经对国民经济造成了重大的冲击和浪费。



推盘高峰来临,房价涨得厉害,到底是等还是买?(资料图片)

## 开发商:哥推的不是房子,是心态

良好的心态,是一个健康房地产市场的前提,消费者是如此,开发商亦然。

还记得一位上海工作的朋友从过年前就准备在长沙买房结婚,可是直到最近仍然没有买成。这可可怜了她2个月来上海长沙两地奔波之苦。原因何在?因为买不到合适的房子。于是忙忙碌碌、辛辛苦苦之中,房价又上涨了三四百。

其实今年上半年买房难,并不是她一个人的感受,而是已经成为了长沙消费者的共识,开发商显然也意识到了这一点。于是乎,市场繁荣的时候,众多开发商又加快施工追赶进度,希望赶在整个市场供不应求的形势之下推出自己的房源,造成了下半年的天量供应。

仔细想一想,上半年的供不应求也好,下半年的供过于求也好,其实都是开发商自己造成的。

市场不好的时候减慢进度甚至停工,市场繁荣的时候就疯狂拿地和赶工,造成了供求关系的大起大落,最终也就造成了楼市的大起大落。而楼市的大起大落,又最终会反过来影响开发商的心态,新一轮大起大落的源头再次形成。

因此,如果开发商的心态正常一点,严格按照自己的规划按部就班地开发项目,市场的波动也许就会小很多很多。这既有利于开发商自己、有利于广大的消费者,更有利于整个房地产市场的发展。

■记者 唐琪

# 岳麓区新盘均价齐向“5”字头迈进

就在大家还在惊叹武广和南城房价飙涨之势没缓过神来时,一向价格相对平稳的岳麓区也“不甘示弱”。记者周末走访市场了解到,河西桐梓坡某一大盘去年12月底开盘均价才4800元/平方米,而这周新推房源均价已经涨至5600元/平方米了。这并非只是个案,从记者踩盘的信息得知,岳麓区新开盘均价已经纷纷向“5”字头挺进了,与此同时,成交量也有突增之势。

记者了解到,目前河西在售的几个大盘较之年前都有400-1000元/平方米不同幅度的增长:如沁园春御院,目前主推三

房四房,均价5600元/平方米;西城龙庭,110平方米左右的三房单价5400元/平方米左右;新兴北京御园,预计4月25日开盘,均价预计5000元/平方米以上;锦绣江山,预计5月份开盘,中小户型均价预计5800元/平方米,大户型预计5500元/平方米。

相关数据表明,3月份以来岳麓区商品房均价涨势逼人。以麓北板块为例,麓北板块3月份均价同比涨幅为11.73%,样本楼盘中有10个项目有成交,且有三个项目单价超越五千,带动板块均价上涨。

与此同时,岳麓区特别是麓

北板块,3月份销售面积突增,部分项目前几月认购量在3月份集中签约,带动该板块销售面积数据上有一个较突出的增幅。记者了解到,楼盘中,西城龙庭、丽都桃源、海林馨香雅苑、景秀江山等项目都有较好的销售成绩。

长沙中盛行总经理谢晨认为,岳麓区一向以环境优势示人。但交通瓶颈却是制约河西房价增长的主要因素。

但此前,长沙市委副书记、市长张剑飞曾明确提出,要全面推进大河西先导区建设,滨江新城、洋湖垸、梅溪湖等片区开发稳步推进;枫林西路等5条主干道竣工通车,先导

区“四纵八横”道路骨架基本成型。特别是今年大河西将启动湘府路湘江大桥、福元路湘江大桥、南湖路过江隧道和橘子洲大桥姊妹桥建设。这意味着,再过3-5年,长沙城东西向交通拥堵情况将得到有效缓解。

“道路瓶颈打通的意义,不仅仅在于一条路的畅通,更重要的在于,打通了城市人心中河西与河东的心理瓶颈。”恒东地产董事长刘大恒认为,可以预计,在不久的将来,居在岳麓将成为越来越多人们的选择,反映在市场上,是成交量的增长和价格的稳步上升。

■记者 何小红

# 高档“低碳”生活社区现身月湖公园

2010年4月11日,由长沙双瑞房地产开发有限公司举行的藏珑月湖生活品牌发布会在月湖公园盛大举行,本次发布会以“藏于梦中的天鹅湖”为主题,吸引了数百位业主前来品鉴。

整场发布会延续了藏珑一贯高端的调性,将长沙最美的湖岸线毫无保留的展现在客户面前,并令人惊喜地在发布会活动中融入了环保元素,将藏珑低碳生活方式进行了完美诠释。其中,长沙双瑞地产副董事长何明上台向全场发出了《月湖宣言》,再一次向

购房者强调,“藏珑将以国际化视野,将低碳、绿色、生态的生活方式进行到底,并邀请全球同胞共同关注环境,居住低碳社区。”获得了业主的一致认同。

据了解,2010年是藏珑的低碳生活年,本次发布会不仅是藏珑作为环保先锋者的一次保护环境的号召,也是藏珑号召长沙市民选择低碳生活的一次宣传。据藏珑总经理助理兼营销部负责人欧松介绍,2010年藏珑推出的产品均为低碳生活的标杆产品。在建筑的选材上,以品质、低碳为原

则,采用断桥隔热铝合金门窗、指纹锁等环保用材。在产品设计上,改走简约设计风,室内设计以自然通风、采光为原则,特别是160-310平方米的半岛豪宅产品,客厅、卧室均带飘窗或是落地飘窗;在感受空间尺度阔绰的同时,更彰显了平层豪宅华贵的风范;100-140平方米的全成品住宅,邀请世界知名的设计公司全新打造;将会突破目前长沙的精装产品。据悉,4月底藏珑将推出首批一线观湖的半岛豪宅产品,全成品住宅也预计将于6月推出市场。

■记者 王健



## 华韵·城市海岸 外展中心正式开放

4月10日,长沙华韵地产投资建设位于银盆南路228号的华韵·城市海岸项目外展营销中心正式对外开放。

该项目总用地面积近3万平方米,总建筑面积为12万平方米,规划总户数650余户,设计车位约600余个,车位比近1:1。项目背倚麓山,面朝湘江,拥有得天独厚的交通和生态环境。地处长沙滨江新城龙头,湘江第一过江隧道首站,项目与四水厂直饮水对接,避免水质管道二次污染。同时,还导入时尚科技,打造超前的智能家居系统,其园林布局、建筑用材、泳池、扶梯观光电梯等地方均体现了独特的品质感。

■唐琪 李娟

## 沙河·迪亚纳湾 湖墅受热捧

4月10日,国际城市湖区物业沙河·迪亚纳湾在VIP客户公开选房当天,湖墅二批次推出的近70套尊贵席位,均被抢购一空。

据了解,沙河·迪亚纳湾湖墅二批次公开选房活动在位于长沙北二环的项目营销中心(楚家湖公园内)举行。此次选房仅面向VIP客户,并未正式公开面市销售。即便如此,现场气氛依然出乎意料,300组VIP客户参与了选房,近70套别墅转瞬被抢购一空。另据介绍,沙河·迪亚纳湾5月还将限量加推叠拼别墅。

■唐琪 李娟

## 高鑫地产天麓项目动工

4月8日上午,位于尖山北路的岳麓尖山别墅风景区重点项目“天麓”举行了盛大的开工典礼。

天麓是高鑫房地产开发有限公司继高鑫麓城、高鑫芭比伦花园后,于2010年在长沙打造的大型高端生态楼盘。

该项目占地710多亩,总建筑面积78万平方米,由洋房、联排别墅、双拼别墅、高层等多种物业形态组成。规划分五期开发完成,其中一期为综合商业体、洋房、联排别墅,并拟于2010年10月投入使用或进入市场销售。

■邹颂平

## 湘域熙岸 营销中心正式开放

4月10日,位于长沙市五一大道湘域中央一号楼的湘域熙岸营销中心对外开放,同时,湘域熙岸VIP客户开始全城招募。

据悉,该项目开发商景鹏集团此前开发的“湘域中央”项目,已经成为长沙城市中央标志性综合体之一。而“湘域熙岸”,总建筑面积约32万平方米,位于人民东路尚东高级住宅板块,畅享人民东路、荷花路及万家丽路四通八达的交通环境;项目紧靠浏阳风光带,坐拥两河流域自然水景资源,推窗可纵览城市美景,居住视野极佳,可谓藏风纳气,风水上乘。据悉,首期主推户型集中为88平方米至135平方米的中小户型,多数户型赠送入户花园及空中花园。

■何小红