

8000套小户型近期集中入市

记者走访调查了解到，小户型开始集中放量，最近已经开盘或准备开盘的小户型的楼盘包括：凯轩云顶公寓、铂宫Ⅱ中山庭、湘水一城、明城国际中心、兰卡威国际公寓、昊天大厦、金域华府、同福大厦、万博汇、东塘瑞府等等，数量达到了十几个。

据中原地产不完全统计，到8月份，市场上的小户型房源将超过8000套。“如果算上一些没有统计进来的项目，小户型房源的数量当在一万套以上。”中原地产湖南分公司研究员尚森告诉记者。

■记者 唐琨 实习生 黄姝



到8月份，市场上的小户型房源将超过8000套。

首置族目光锁定中小户型

国务院新政出台已有三月之久，长沙楼市的成交量由之前的日均800多套跌至到300余套。部分这期间呼声很高的新开大盘，认购量并不尽如人意。由此也宣告了一个事实：大量改善型购房者进入了观望阶段。

而随着改善型需求的逐渐压抑，不少有急切买房需求的首次置业者，开始将目光锁定90平方米以下中小户型。以一套40平方米左右的小户型来说，按照每平方米6000元的价格来算，首付两成只需要4.8万元。这对于众多工作一两年的单身青年来说还是能够承担的。

“最开始我和女友本来打算买一套120或者140的房子。但手头的钱实在不够，只能买个90平方米以下的房子了。”预备明年结婚的王先生和女友两月前在融科紫檀买了一套85平米的两房，首付两成不到10万。“其实想一想，

房子再大也没什么用，能住就行。三口之家，小户型也够了，以后也好打理。”

“经济、总价低，面向的主要还是刚性需求的群体，这是小户型的突出优势。”长沙中地行总经理胡仲云认为，在当前改善性需求群体处于观望的市场行情下，总价低、面向刚性需求的小户型无疑会卖得更好。

价格坚挺依然走俏

统计数据显示，7、8月份将成90平方米以下中小户型房源的集中上市期，7月份面市的25个新盘大部分以中小户型为主，这给首次置业购房者带来不少的心理安慰。

最近，部分以中小户型为主力房源的项目陆续在市场上露脸，并掀起了第一波热潮。如万科金域华府、筑梦佳园、嘉盛国际等楼盘都相继推出了数百套90平方米以下的户型，在市场上反响热烈。

以近期首次开盘的筑梦佳园

为例，开盘当天推出3、7号栋，共370套房源。3号栋主力面积为127m²、157m²，7号栋主力面积为78m²、90m²、120m²。从楼栋的销售来看，7号栋的销量远高于3号栋，主要原因就在于面积小而备受消费者青睐，其中78m²户型几乎是当天销售一空，只剩下极少的量。

“随着投机、投资客户逐步退出市场，中小户型市场供应量的增加及其他优惠措施的出现，未来长沙楼市成交或会以中小户型自住型的刚需为主。”胡仲云认为，开发商也普遍意识到了这一点，“现在是越早开卖，越早抢占市场越好。”

就价格来说，当前城市中心小户型的价格依然坚挺。低一点的在6000元/平方米以内，大部分单价都在7000-9000元/平方米范围之内，部分房源价格甚至达到10000元/平方米左右。比如昊天大厦、嘉盛国际、明城国际中心等位置较好的楼盘均价都在万元左右。

右，但其低总价对于首次置业的年轻人来说，还是相对比较合适。

开发商调整入市房源

国家政策的初衷是打压投机型炒房者，可是二套房贷首付提高至50%，房贷利率上调至基准利率的1.1倍的政策，对于不少改善型居住者伤害很大。由于首付比例与还款压力的上升，不少改善型居住者不得不延迟自己的购房计划。与此同时，先人一步的开发商也在积极应对，改变推盘计划、调整入市房源。

如果说开发商加快“抛货”速度是出于对市场的最为直接的反应，那么，调整入市房源的户型就成为非常明智的一个做法。“新政的出炉，对于项目销售影响比较大，因此公司不得不改变推盘计划，主推90平方米的小户型。”南城某楼盘营销负责人坦言，目前公司仍在观看并研究市场动态情况，也在不断研究针对性较强的对策。

楼市新评

宏观经济趋稳 拉长楼市调控期

近期，国家统计局公布了我国上半年国民经济运行情况，统计数据表明全国经济总体运行态势良好。宏观经济的走稳减少了政府对楼市调控的顾虑，调控期限将会拉长。“新国十条”出台以来，全国房价上涨的势头已经得到遏制，市场成交量急剧萎缩，但下半年推出更严厉政策的可能性很小，即使扩大房产税的征收范围，更多也是象征性的试点。世联研究认为，市场将进入政策消化期，房价下滑通道已基本形成。

房价上涨势头得到遏制 市场进入政策消化期

从统计数据来看，七十个大中城市房屋销售价格指数从09年3月份以来，连续15个月上涨之后，2010年6月份首现回落，环比下降0.1%，进入下滑通道。

2010年上半年全国楼市的整体成交状况并不乐观。虽然在成交量的绝对值方面有所突破，但同比增长的幅度却已明显放缓，

后继乏力的态势显现。新政实施后，市场观望情绪迅速蔓延。一线城市除广州外，成交量深度下跌，楼市成交陷入冰点；二三线城市随着调控的不断深入，后期成交量也有不同程度的下跌。与成交量相对应的成交均价，个别城市小幅下降，多数城市却依旧坚挺。而进入6月份后，各地楼市通过折扣、优惠等方式进行促销渐成气候，虽带动了成交量的小幅上升，但楼市进入冷却期已是不争的事实。

“新国十条”颁布后，地方和部门的实施细则令人目不暇接。目前，“新国十条”中的相关条款，具体部委已基本落实完毕。下半年，市场将以消化政策为主，出台更严厉政策进行再次调控的可能性很小，陆续有个别城市出台实施细则属于常态，最大的变数是“新国十条”中“财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策”的规定，如果扩大房产税

的征收范围，在重点城市或调控成效不明显的城市进行试点也非“意外”。

宏观经济趋稳 拉长楼市调控期

世联研究将历年楼市政策与GDP增速进行对比后发现，GDP增速在8%-11%的区间内，房地产市场比较平稳；当增速低于8%的时候，政府将着手刺激经济增长；当增速高于11%的时候，政府将会考虑对经济进行调整。而无论刺激还是调整，房地产市场都会是首当其冲，而且同向波动的。因此，鉴于上半年全国GDP同比增长11.1%的走势，后市调控的基调不会改变，此轮调控的时间将随着经济的趋稳而被拉长。

政策的制定只是调控的基础，楼市的最终走势还有赖于政策的执行。近期，三部委已明确否认了“房地产市场调控有关政策可能取消”、“三套房贷放开”以及“国资委授意央企拿地”的传闻；住建部部长更是直言“政策一旦

放松，政府也会失信于民”；银监会也表态下半年将会“加大房贷检查力度”。在半年度这个节点上，政府部门通过不断放出声音来干预市场的预期，种种迹象表明下半年调控将由政策出台向政策执行转变。

下半年，楼市的低位成交不可持续，虽然调控初期开发商的资金比较充裕，但经过二季度的低迷后，三、四季度随着新增楼盘的放量供应，资金回流将面临压力，加上平衡土地储备的要求，将迫使开发商降价促销。但在供求严重不均衡的房地产市场，通过抑制需求来干预市场走势，只能在短期维持。政策导向下，房价不可避免出现走低，后市存量需求及增量需求将一并释放，房价难免被需求再次推高。因此，长期来看，政府部门还需通过加强市场监管、增加土地供给、以及推进保障性住房的建设，引导房地产市场健康发展。

■世联地产市场研究部

近期楼盘小户型房源情况

在售楼盘剩余小户型套数

楼盘名称	剩余套数
兰卡威国际公寓	550
昊天大厦	406
嘉盛国际	300
万科金域华府	210
兰亭优壳	684
美联天骄城	600
金领家族	700
总套数	3450

将售楼盘小户型套数

楼盘名称	剩余套数
铂宫	700
五一中央领御	682
明城国际中心	940
潇湘国际	568
同福大厦	210
凯轩云顶	479
东塘瑞府	700
万博汇	868
总套数	5147

(3450+5147=8597套)

数据来源：中原地产市场研究部

本周数据

	全市	天心区	芙蓉区	雨花区	开福区	岳麓区
7月15日						
成交量(套)	454	32	53	61	61	247
价格(元/m ²)	4248	5173	5861	5267	5632	3070
7月19日						
成交量(套)	362	25	24	139	83	91
价格(元/m ²)	5228	5895	5458	4929	6193	4561
7月20日						
成交量(套)	516	91	43	124	167	91
价格(元/m ²)	5572	3889	6486	6118	6045	4973
7月21日						
成交量(套)	467	115	25	97	87	143
价格(元/m ²)	5233	5509	5000	6021	5400	4407

数据来源：长沙房地产信息研究中心

本周优惠

尚都花园城办卡2千抵2万

均价4200元/平米，主力户型35-130平米的1-4房，期房，明年下半年10、12月分批交房，现在购房享受办卡2千抵2万优。

臻院火爆认筹 VIP1万抵3万

钱隆樽品中央组团“臻院”88-113m²房源火爆认筹搜狐网，VIP1万抵3万。

潇湘国际7月25日VIP卡限量发行

7月25日营销中心盛世开放，VIP卡全国限量发行！

开盘预告

筑梦佳园

开盘时间：2010年7月30日

主推户型：52m²-91m²，一居、二居

价格(元/m²)：3800元/m²

项目地址：筑梦佳园位于长沙县星沙主干道开元东路与次干道金华路交汇处东北角，易初莲花往东500米

开发商：湖南旺佳房地产开发有限公司

联美品格

开盘时间：2010年7月31日

主推户型：82-89m²二居、三居

价格(元/m²)：均价4400元/m²

项目地址：联美品格位于杜鹃路与西二环交汇处西北角

开发商：湖南国盈置业有限公司（联美集团全资子公司）

■实习生 梁亦潇 整理