

长沙内五区均价维稳7000元/m²



尽管经历2008年和本轮调控,数年来,房价整体可谓涨势强劲。2011年年末,不断加码的楼市调控之下,在买卖双方的不断博弈中,房价企稳。

来自长沙市相关政府部门权威数据显示,11月长沙市内五区住宅成交4181套,成交均价7001元/m²,在销售套数呈不断走低的情况下,内五区成交均价仍站在7000元/m²的关口。

■记者 唐琨

成交套数持续走低

2011年,长沙楼市内五区成交价格一直呈稳步向上趋势。从1月份的5992元/m²,到5月份的6307元/m²,再到8月份的7132元/m²。随着调控深入和持续,接下来的几个月一直维持在7000元/m²左右。

成交套数呈现的是相反曲线。1月份,长沙内五区成交15214套,这里面有2010年年底成交滞后因素,2月份降到6181套,此后三个月持续上涨,并在5月份达到了年内高峰9367套,此后连续6个月缓步向下,11月份的4181套为年内最低点。

高端产品保持强势

业内人士认为,尽管有项目开始出现价格松动,但长沙楼市内五区住宅均价保持稳定,原因是多方面的。数据显示,11月份的4100多套成交房源中,成交套数最多的是7000元/m²区间,达到了1359套,接下来才是5000元/m²以下,为1045套。

这似乎从另一个侧面证明了“调控对于高端住宅的影响相对较小”的论断。

从数据来看,7000元/m²以上价格成交套数、成交面积都达到了5000、6000价格区间成交套数的数倍,“这也就解释了为何在部分项目降价的情况下,长沙楼市均价依然坚挺的原因。”

本月高端产品集结

据悉,12月份,宁华·星湖湾、欧莱雅郡、鑫远·尚玺、恒基·凯旋门、金地·三千府等二十余个高端产品项目集中入市。靠着大盘、品质楼盘以及别墅楼盘的较好销售,长沙市内五区的住宅均价仍将长期维持稳定。

成交均价8060元/平方米,最高达12000元/平方米,这是11月19日松雅湖畔宁华·星湖湾洋房的成交价。截至11月21日,星湖湾一期一批洋房已全部售罄。最高12000元/平方米的单价,已经刷新了松雅湖片区市场的历史成交单价纪录。



高性价比的高端产品在当下市场上相对强势。

未来走势

2012年将有85家纯新盘亮相 雨花区是“重头戏”,29家新盘上市

据相关机构预计,明年长沙市预计将有85家纯新盘全新亮相。

雨花区一向是长沙楼市的“重头戏”,随着武广片区的发展,逐步成为高铁、地铁、城际轨道交通以及京珠高速公路集聚地,也是未来长沙城市极具发展潜力的副中心,而武广新城楼市也将成为长沙楼市的一道风景,明年雨花区一共将迎来29家

纯新盘上市,数量位列全市各大区域中的第一位。

河西、天心区也是明年上市量较大的两大板块。河西板块作为长沙市最大的开发热点,其开发前景令市场瞩目,这一板块向来是改善型客户、投资者的聚集地,明年也不例外,预计上市的纯新盘达16家,其中包括万科新江、梅溪湖国际新城、纳爱斯阳光

丽城等品牌房企打造的优质产品。

天心区在2012年可以说是“异军突起”,预计上市新项目有13家,值得一提的是,其中还不乏万科、保利这样的品牌开发商。

另外,开福区明年也将有11家新盘上市,而芙蓉区、望城区和星沙上市新盘则较少,加起来一共只有16家新项目。

通用时代·国际社区6、11栋VIP升级认筹启动

12月3日下午3时,通用时代·国际社区VIP升级认筹活动暨迎新嘉年华启动,数百名准业主在理想生活的感召下,迎着冬日里暖暖的阳光来到通用时代·国际社区“VIP升级认筹活动暨迎新嘉年华”现场。

本次通用时代·国际社区嘉年华活动包括游戏竞技、篮球秀以及大抽奖环节等几个部分。充满趣味的活动设计,令现场参与者的好奇与热情被一次次掀起,欢笑声不绝于耳。其中,火爆小游戏“愤怒的小鸟”、“水果忍者”等竞技区内嘉宾云集。

3点30分,6名业主代表共同启动水晶球,随着礼花齐鸣,通用时代·国际社

区承诺的“国际10星级生活标准”正式发布。项目营销负责人介绍,通用地产一直坚信建筑源于生活,始终致力于构建城市理想人居时代。历经数载,以国际化视野全心打造的“CCD央区大宅”及“国际10星级生活标准”最终呈现。国际10星级生活标准包括中央绝版区位、多线轨道交通、国际级建造工艺、获奖建筑设计、5分钟生活系统、大宜居地利指标、世界级贴身服务、社区级森林公园、免驱车医教配备、公园级运动系统。

通用时代·国际社区位处长沙城市动脉芙蓉中路,与长沙市CBD五一商圈仅3公里之隔,侯家塘商圈、东塘商圈、雨花亭商圈等最佳城市中心配套环绕周

围,畅享城市地铁新生活。项目西侧紧邻政府重点建设的长沙“维多利亚港”——南湖新城。

本次通用时代·国际社区推出6、11栋102-172㎡CCD央区大宅针对高端人群,引入超大人户花园,奢享私家园林;主卧270度转角落地飘窗,城市美景尽收眼底;三面采光,全阳光引入,让自然与心灵全接触;观景大阳台,让生活更惬意;空中庭院,让人居理想更近一步;N+1创造性空间设计理念,呈现居住多变空间。

此外,为了回馈广大客户的青睐,特别准备超值认筹优惠活动:认筹即享七重超值购房优惠。 ■记者 唐琨

珑璟台“4”字头入市

在长沙的房地产市场,先有省府板块“5”字头楼盘的低价突围,如鑫远逸园内部价每平方米5000元出头,融源及第开盘预定5999元/平方米的一口价;后有望城“3”字头楼盘的批量入市。如新城·国际花都、瑞凯景城苑、金地亚、江岸花城等,随后万科等上市公司大佬在全市掀起团购潮。圭塘河板块纯新盘新盛·珑璟台11日开盘,开盘当日团购抄底价4788元/平方米,“仅此一天”。

分析人士认为,在政策调控不松动、银行开发贷款愈趋严控的这个时间点,许多开发商面临银行还账期、上市公司业绩截止期等综合因素,现金流的紧张使开发商有了推出更大力度优惠的冲动,并调低价格预期。要买房的客户可以相机而动。 ■记者 邹颂平

山水英伦庄园加推英伦洋房

山水英伦庄园项目于近日逆市加推英伦洋房,面积84-135平方米,起价4380元/平方米。

位于大河西枫林三路的山水英伦庄园,雄踞望城板块中心梅溪湖国际新城核心腹地,坐拥“五横三纵”立体交通路网,总体规划1600亩,采用纯正英式建筑风格,经8年沉淀,造就了以自然山水为蓝本的长沙最醇熟的实景庄园建筑群。园内,红墙、赭瓦、廊柱、阔窗、大坡屋顶……呈现出原味英伦建筑的风情与浪漫。庄园将5000㎡骑士广场、30000㎡原生中央湖泊和近90000㎡雷峰公寓收纳其中,尽富人文与生态特色。 ■记者 邹颂平

南城崛起国际派城市综合体

华悦城营销中心12月6日开放

12月6日,华悦城营销中心开放,长沙首个国际派城市综合体浮出水面。开放现场人气鼎盛,许多业内人士和投资者对华悦城表现出了浓厚的兴趣。

华悦城营销负责人认为,随着长株潭一体化的发展,以及武广、沪昆、渝长高铁的通车及规划建设,长沙正向着一个国际化的大都市发展。而华悦城则添

加更多的国际化元素,运用了集全球MALL商业旗舰、奢华超五星级酒店、总部OFFICE商务集群、TOP精英公馆、国际化居住社区于一体的操作模式,囊括长沙的吃喝玩乐、休闲购物,欲把华悦城打造成长沙乃至湖南的时尚娱乐新生活天地。

据了解,华悦城是华悦投资进驻长

沙红星商圈的首发力作。其项目紧邻城市主要干道——湘府路和韶山路;长株潭城际轻轨湘府路站、地铁5号线齐聚周边;省政府、华润万家、步步高,各类金融银行机构、湖南女子大学、砂子塘小学、明德中学、豪布斯卡酒店、天际岭国际森林公园等市政、商业、金融、教育、生活资源齐聚。 ■记者 唐琨