

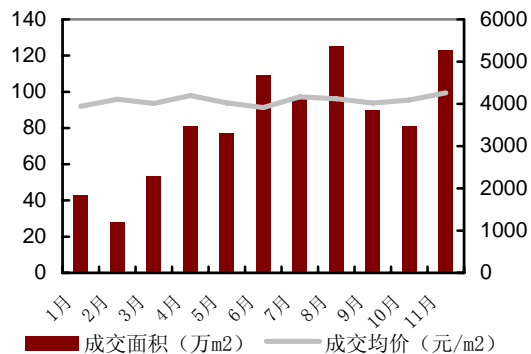
## 长沙

2009 年长沙住宅新增供应量相对较少，而存量也所剩不多，预计 2010 年上半年的房价将会继续上涨势头，加上届时大批江景豪宅项目推出，可进一步拉升了长沙住宅均价。预计 2010 年长沙房价将从目前的 4200-4300 元/m<sup>2</sup>，跃升至 4500-4800 元/m<sup>2</sup> 左右。

成交以刚性需求为主，新政策调整影响不大

2010 年供应量预计超出今年五成，下半年将有大规模货量上市

江景豪宅集中上市，或带动长沙均价升至 4500 以上



### 2010 房地产市场环境预测

虽然中央房地产政策发生微妙变化，但湖南省购房优惠政策不会取消，购房货币补贴等优惠也暂不会改变。而鄂湘粤三小时经济圈的形成无疑将为房地产市场带来新的投资和消费动力。

### 产业政策调整 购房优惠维持

中央房市调控由“抑制”转为“遏制”，并相继出台了多项防控政策。各大银行已在酝酿对首套房贷政策进行了细化和差别化调整，二手房转让税征免由 2 年恢复到 5 年，土地出让金首付不得低于 50%，二次房贷首付比例或提高至五成，等等。

但湖南省政府明确表示 09 年出台的房地产优惠政策不会取消，货补优惠暂不改变。湖南延长房地产优惠政策至明年末：据最新的市场报告，受房地产优惠政策即将取消的消息影响，主要城市大户型房屋交易出现下滑。实际上，国家层面取消房地产优惠政策的问题还未正式定调。2010 年置业者购房优惠政策不会取消，湖南关于购房货币补贴等优惠也暂不会改变。

### 武广高铁开通 鄂湘粤三小时经济圈格局形成

2009 年 12 月 26 日，武广高速铁路正式开通运营。位于湖北、湖南、广东三省境内，北起武汉站，途经咸宁、岳阳、长沙、株洲、衡阳、郴州、韶关、清远等市，南到广州南站，全线共 15 个车站。线路全长 1068.6 公里，列车时速 350 公里，行车密度可达 3 分钟/列。届时，由武汉出发，南下经过长沙，直抵广州，全程只需 3 小时，千里财富之旅全面开启，鄂、湘、粤三省昂首挺进“三小时经济圈”。

此外长沙地铁 2 号线开工，湘江营盘路隧道建设全面启动都将进一步提升长沙城市价值。

### 2010 年房地产市场预测

虽然中央近期已经接连出台了几项大的调控政策，并且明年还将加大遏制力度，但其主要目的在于遏制部分一、二线城市不断疯涨的房价，以及职业炒房者的投机性炒房行为，从而支

持居民自住和改善型住房的正常消费。因此,这对于未来仍以刚性需求为主的长沙影响不大。

成交以刚性需求为主, 新政策调整影响不大

目前, 长沙的房地产市场与其他二线省会城市相比, 无论是房价还是发展的速度, 都还处于刚起步阶段, 未来可发展的空间还非常巨大。虽然中央近期已经接连出台了多项大的调控政策, 并且明年还将加大遏制力度, 但其主要目的在于遏制部分一、二线城市不断疯涨的房价, 以及职业炒房者的投机性炒房行为, 从而支持居民自住和改善型住房的正常消费。因此, 这对于未来仍以刚性需求为主的长沙来说, 总体影响并不算太大。

刚性需求主要包括: 旧城改造的棚改户、改善型换房、外地来长沙工作定居的“新长沙人”、毕业大学生及年轻人结婚购房。

据长沙市政府的安排, 长沙市 730 万 m<sup>2</sup> 的棚户区改造将从 2009 年起分三年完成。其中 2009 年 200 万 m<sup>2</sup> 的旧城改造, 总投资 166 亿元, 启动了 33 个棚户区, 涉及居民近 5 万户, 重点项目 24 个, 完成市属企业危旧房屋改造拆除 4000 户, 今年将完成 6000 户货币补贴凭证的发放。

由于政府对棚改户采用了货币补贴制度, 因此今年的这 5 万户棚改居民成为了长沙近一、两年的主力购房群体, 按照每户购置 100m<sup>2</sup> 左右的房子换算, 5 万户将为长沙的房地产市场带来近 500 万 m<sup>2</sup> 的需求量。目前, 其中的 6000 户货补已经发放到位, 剩余的 44000 户以及 2010 年的新增棚改拆迁户, 将于明后年陆续得到释放, 成为近三年内的主力购房群体。预计 2010 年, 仅棚改拆迁户就可为市场消化掉 400-600 万 m<sup>2</sup> 的量。

据统计 2009 年 1~11 月, 长沙全市已经发放经济适用住房货币补贴凭证 20271 户, 已购房 16573 户, 还有近 4000 户刚性需求尚待释放。加之城市改造所带来的, 还未发放货补的剩余 44000 个棚改拆迁户, 明年的房地产市场刚性需求依旧旺盛。

投资型需求主要包括: 外出务工人员回乡置业投资、沿海城市的投资客、本地投资者。

随着城市的不断发展及壮大, 长沙将逐渐形成一个与沿海发达城市、港澳台、乃至其他国家接轨的新型大都市, 而长沙的房价相比武汉、南昌、贵阳等其他二线省会城市, 却都要便宜的多。由于看好了长沙未来的发展潜力, 一些常年外出打工的湖南人以及沿海城市的投资客等等, 纷纷选择了回乡置业或来长沙购房投资, 投资性购房日益增多。

此外, 不少一线城市的职业炒房者, 开始“转战”处于房价洼地的长沙。政策转变或使这部分投资型成交出现大幅下降。

2010 年供应量预计超出 2009 年五成, 下半年将有大规模货量上市

受世界金融危机影响, 2008 年长沙的楼市也连续数月都处于萎靡不振的状态之中。很多开发商都担心无法及时的回笼资金, 而大幅减少了开工建设量。

然后 09 年楼市的快速回暖使市场可售货量供不应求, 房价更是不断攀升。开发商重新启动大规模开发。由于开工建设的时间都集中在 09 年下半年, 依据建设周期推算, 明年下半年将有大批新房集中上市, 因此上半年的长沙楼市预计仍会保持火热态势, 而下半年随着供应量的急剧攀升, 楼市此后将会出现一到两个调整阶段。

截至 2009 年年底长沙商品住宅现房存量约 280 万 m<sup>2</sup>, 加上全年批准预售量, 预计 2010 年全市可售货量将高达到 1400-1650 万 m<sup>2</sup>。

其中 2010 年在售和预计将售的江景项目有: 北辰新河地王三角洲、华远金外滩、南湖地王、湘江世纪城、滨江新城、书院观邸、华盛新外滩、曙光泊岸、金域南外滩等等。

2009 年 11 月至 2010 年上半年长沙市商品房住宅新货:

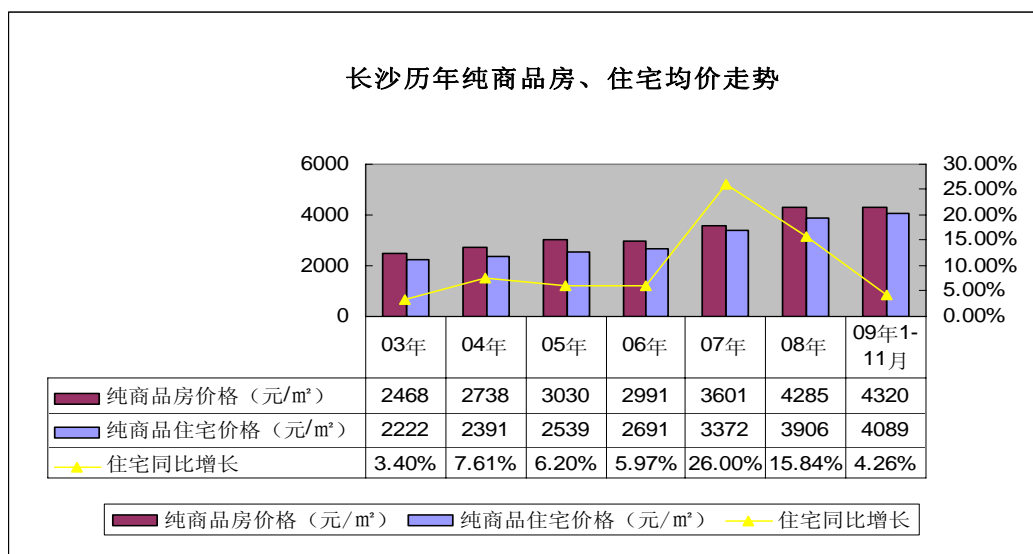
总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	已公示总 套数	已公示套型的 总面积 (万 m <sup>2</sup> )	已公示套型平均 面积(平米/套)	未公示套数的 总面积 (万 m <sup>2</sup> )	根据已公示套型平均面 积推算未公示的套数
------------------------------	------------	-----------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------

630	36619	470	128	160	12500
2010 年上半年长沙商品住宅新推货量:					
2009 年 11 月至 2010 年上半年新批货量	平均月批售量	推算得出 2010 年上半年新批货量	09 年上半年月均推售量	2010 年较 2009 年月均批售量增加	
630 万 m <sup>2</sup>	79 万 m <sup>2</sup>	470 万 m <sup>2</sup>	44.7 万 m <sup>2</sup>	34.3 万 m <sup>2</sup>	

长沙市 2009 年 11 月底房屋现房存量 (按用途分)							单位: 万 m <sup>2</sup>
类型	面积合计	住宅			办公楼	商业营业用房	其他
		普宅	别墅、高档公寓	经济适用房			
空置面积	629.93	293.81	65.73	8.02	19.35	131.11	185.67
其中: 待销房屋 (一年以内含一年)	496.13	263.47	56.92	7.84	12.53	82.46	137.67
滞销房屋 (一年以上至三年)	102.82	25.26	6.9	0.18	4.74	33.79	39.04
积压房屋 (三年以上)	30.98	5.08	1.91	0	2.08	14.86	8.96

据统计, 到 2009 年 11 月底, 全市空置面积达到了 629.93 万平方米, 同比增长 59.82%。其中住宅空置面积 293.81 万平方米, 滞销、积压面积占 10.33%。

江景豪宅集中上市, 或带动长沙均价升至 4500 元以上



长沙市近 7 年的商品住宅均价的涨幅范围在 3.4%-26% 之间, 以近 3 年的增幅最为明显。因此, 针对 2010 年长沙市内新建纯商品房价格的预测, 参照近 3 年住宅均价增幅比例的平均值来推算大概在 10%-20% 左右, 明年的住宅均价预计会在 4500-4900 元/m<sup>2</sup> 之间。

2009 年上半年住宅供应量相对较少, 而存量在经过今年一年的快速消化也所剩不多, 因此上半年的房价将会有一定程度的上涨, 加上届时还会有大批新的江景豪宅项目推出, 进一步拉升了长沙整体的住宅均价。预计明年上半年的价格可能从现在的 4200-4300 元/m<sup>2</sup>, 一跃升至 4500-4800 元/m<sup>2</sup> 左右。

下半年随着供应量的逐渐加大, 加上政府遏制打压房价的相关调控政策逐渐显效, 将有可能导致长沙下半年的整体成交量发生阶段性回落, 楼市将会进入一定时间的调整期, 价格将不

会发生太大变化，整体会以保持平稳为主。