

封面 页

前言：

上半年，“政策向左，市场向右”的困局格外明显。房地产行业政策一方面继续支持高库存的二线和三四线城市贯彻多种措施去库存；另一方面，一线城市和热点二、三线城市密集出台以“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控措施。从政策效果看，无疑陷入了“政策向左，市场向右”的困局，紧缩政策的四周“围堵”只是让投资需求和资金从核心城市到处“外溢”至其他城市，以至于前期诸多高库存压力城市都走出了“量价齐升”之路。

这些现象的核心因素在于：无论是信贷收缩还是“四限”扩围，都没有从主线上变化投资者对热点城市房地产市场前景和房产投资财富效应预期的判断。虽然金融“缩表”，但整体融资环境仍相对宽松，但5月房贷增量规模却并不算少。在热点一、二线城市“四限”状况下，更多资金流向三四线城市。

正是在这样的状况下，上半年各线城市成交量全线回落，一线城市成“重灾区”，成交量同、环比跌幅都在40%左右。二线城市成交体现不容乐观，苏州、合肥、南京等市同比腰斩。核心城市周边的三四线成交持续低迷，珠海、无锡、东莞、中山、常熟等市成交量明显回落。与此形成鲜明对比的是，盐城、汕头、湘潭等三四线城市市场热度明显提高，成交量同、环比均实现较大比例增长，汕头更是同比大增215%，市场热度可见一斑。综合而言，当下三四线城市房地产市场进一步分化，市场热度梯次转移，核心城市周边的三四线城市收政策克制成交量降至较低水平；更多三四线城市如雨后春笋般迅速成为热点，如徐州、盐城、汕头等成交量呈加速上涨之势。

从房价趋势看，随着紧缩调控政策不断升级、效果叠加的确减缓了房价上涨势头，二季度以来重点一、二线城市房价涨幅持续放缓，如广州、深圳、福州、苏州等。而武汉、合肥、杭州等城市涨幅在5%左右。与此同步，新晋热点二线城市和部分三四线城市房价迅速持续上涨，譬如长沙、西安、宁波、南宁，部分城市价格已达高位。而环一线和热点二线的三四线城市，在需求外溢以及政策利好下，住宅价格较去年下半年迅速增长，例如珠海、惠州同环比涨幅均高于40%；另一方面，如太仓、芜湖、湖州、南通等在去年房价疯涨基础上继续高位上涨的城市，环比保持10%的增幅，同比涨幅均在20%以上。

针对目前政策导致的“逆向分化”也好，还是“按下葫芦浮起瓢”也罢，之前的高库存压力二线和三四线市场开始走上量价齐升的通道。我们估计不排除会有更多的三四线

都市跟进落地“限购、限贷、限价、限售”等紧缩政策，轮动效应带来的成果就是三四线都市将成为楼市调控的新主场。随着政策调控蔓延至三四线都市，以及部分都市开始执行“四限”之下，将来楼市将逐渐在政策的威力之下慢慢回归理性。

对于非热点都市，应当抓好限购、限贷带来的需求溢出机会，特别是环核心都市圈的三、四线都市，更应抓好机会加速去化库存产品。在这些有销售量没有入住量的地区盲目囤货，最后只能得落得作茧自缚的结局。

目录

一、宏观市场环境	1
1.1 长沙上半年重要政策	1
1.2 宏观环境	1
1.3 楼市资讯	3
1.4 都市规划	4
1.5 典型都市新入市高级办公楼	6
二、土地市场	8
2.1 土地市场供应	8
2.2 土地市场成交	9
2.3 典型商务地块分析	10
三、楼市数据	12
3.1 商品房市场供求分析	12
3.2 商业市场供求分析	13
3.3 写字楼市场供求分析	14
四、半年度销售排名	17
4.1 商品房销售 TOP20	17
4.2 商业销售 TOP10	18
4.3 写字楼销售 TOP10	18
4.4 商务公司销售金额 TOP10	19
五、重点产品研究	20
5.1 在售项目动态	20
5.2 重点竞品分析	23
5.3 潜在产品研究	24
六、租赁市场分析	25
6.1 租赁市场格局	25
6.2 重点项目月度租金监控	26
七、总结	27
7.1 市场小结	27
7.2 政策分析	27
7.3 将来市场走势及预判	27

一、宏观市场环境

1.1 长沙上半年重要政策

时间	政策属性	重要内容	对商办市场影响
/3/18	限购	限购区域为芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县（限长沙经开区、星沙区域） 暂停发售二套房； 非我市户籍家庭可申购1套商品住宅	利好
/3/18	限贷	商贷： 首套房首付比例不低于30%，1套房贷款已结清购买2套房首付比例不低于35%，1套房贷款未结清购买2套房首付比例不低于45%，暂停发放3套房及以上住房商业贷款 公积金： 首套房首付比例不低于20%，1套房贷款已结清购买2套房首付比例不低于35%，暂停发放3套房及以上住房公积金贷款。	无影响
.5.20	限购	暂停对限购区域内已拥有2套及以上住房的我市户籍家庭发售商品房（含新建商品住房和二手房）； 暂停对限购区域已拥有1套及以上住房的非我市户籍家庭发售商品住房； 限购区域内无住宅的非我市户籍家庭可申购1套住宅	利好
.6.29	限价	2016年10月有销售的，申报单价不得高于该项目当时的分面积段销售均价；初次开盘的，申报单价不得高于同质可比项目2016年10月的销售均价 实行区域： 芙蓉区、开福区、天心区、岳麓区、雨花区、望城区、长沙县 合用范畴： 长沙市新建商品住宅（不含保障房、经济适用房、定向开发、单位自建房、拆迁安置房）	利好
.6.29	人才新政	在长沙工作、具有专科及以上学历或技师及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制	无影响

点评：目前为止，长沙实行的重要房产政策有限购、限贷、限价等，均指向商品住宅，将会导致今年商品住宅的成交量大幅下降。直至目前为止，暂无针对商业、办公两市场的有关政策信息。整体而言，目前实行的房产政策对商业、办公利好。

1.2 宏观环境

1、【住建部】 保持特色小镇特色 不盲目拆老街区盖高楼

住建部日前下发告知，规定各地保持和彰显特色小镇特色，尊重小镇既有格局、不盲目拆老街区，保持小镇宜居尺度、不盲目盖高楼，传承小镇老式文化、不盲目搬袭外来文化。

根据告知，各地要尊重小镇既有格局、不盲目拆老街区。一要顺应地形地貌。小镇规

划要与地形地貌有机结合，融入山水林田湖等自然要素，彰显优美的山水格局和高下错落的天际线。严禁挖山填湖、破坏水系、破坏生态环境。二要保持现状肌理。尊重小镇既有路网、空间格局和生产生活方式，在此基础上，下细致功夫解决老街区功能不完善、环境脏乱差等风貌特色缺少问题。严禁盲目拉直道路，严禁对老街区进行大拆大建或简朴粗暴地推倒重建，避免采用将既有居民整体迁出的开发模式。三要延续老式风貌。统筹小镇建筑布局、协调景观风貌、体现地区特性、民族特色和时代风貌。新建区域应延续老街区的肌理和文脉特性，形成有机的整体。新建建筑的风格、色彩、材质等应传承老式风貌，雕塑、小品等构筑物应体现优秀老式文化。严禁建设“大、洋、怪”的建筑

点评：特色小镇的浮现，也导致部分地区浮现盲目跟风等弊端现象，破坏老旧街区、破坏原有山水林田等自然要素，几乎失去了原有小镇的特色。该告知的下发，可有效减少特色小镇建设中的各类弊端现象。

特色小镇的打造不仅需要谋求和保持自身特色，更需要着重关注后期运营维护，对历史文化遗产、非物质文化遗产要做好保护和活化。

2、【长沙市委市政府】 长沙发布 22 条人才新政 专科以上学历首套房不受限

长沙市建设创新创业人才高地的若干措施。6 月 29 日，长沙市委市政府“全力支持人才创新创业系列政策”新闻发布会举办。中共长沙市委 长沙市人民政府 有关印发《长沙市建设创新创业 人才高地的若干措施》的告知，在长沙工作、具有专科及以上学历或技师及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

点评：无论是经济增长状况，还是人口增长状况，长沙在中部地区都处在前列，并且长沙在省内的首位度也非常的高，仅次于武汉。首位度高的一种最大优势是可以迅速汇集全省资源，实现跨越式发展。

都市的发展离不开人才，人才政策的实行将会加大长沙发展潜力、发展速度。从另一种角度来看，人才的停留也将加大购买力度，商品的需求、住宅的需求也将随之增长。

3、【三湘都市报】 长沙首套房贷取消利率优惠 二套房利率上浮 10%

6 月全国首套房贷款平均利率为 4.89%，为基准利率的 9.97 折，环比上升了 3.38%。去年同期，全国房贷有利率优惠的银行占比 85.31%，今年 6 月优惠占比为 14.61%，环比 5 月的 47.38%下降约 70%。

6 月长沙房贷为基准利率，15 家监测银行所有取消了利率优惠，首付方面，监测银行首付多为三成起。二套房方面，监测的 15 家银行利率均为基准利率上浮 10%，首付多为 4.5 成起，部分银行规定二套房首付 6 成起。

点评：首套房贷回归基准利率、二套房利率上浮 10%，影响最大的还是尚未购房的

刚需人群和改善性住房人群，重要体现在还贷压力方面。对商业、办公市场影响较小。

目前房贷份额占比较小的少数银行分行暂停房贷业务，对楼市不会导致较大影响。但长沙各银行在首套房及二套房方面，临时未暂停房贷业务，随着信贷政策从紧，不排除暂停房贷业务的浮现，需关注五大行对商业、办公房源贷款的发放状况。

4、【21 世纪经济报道】 长沙出台限价令：新居定价比照去年 10 月水平

6 月 29 日，长沙市发展和改革委员会、长沙市住房和城乡建设委员会、国家记录局长沙调查队三部门联合印发《长沙市商品房销售价格明码标价监制操作规程》（长发改价控〔19〕96 号），告知强调，长沙市的商品住房项目申请预售许可证，价格比照 10 月的均价来拟定。

具体而言，10 月有销售的，申报单价不得高于该项目当时的分面积段销售均价。初次开盘的，申报单价不得高于同质可比项目 10 月的销售均价。

本次“限价令”的实行区域为：芙蓉区、开福区、天心区、岳麓区、雨花区、望城区、长沙县。合用范畴为长沙市新建商品住宅（不含保障房、经济合用住房、定向开发、单位自建房、拆迁安顿房）。

点评：据克而瑞观测，1 月至 6 月，长沙住宅市场成交均价均有较大幅度上涨，其中内五区住宅均价涨幅 15.5%、内六区住宅均价涨幅 11.8%、六区一县住宅均价涨幅 11.3%。六区一县中，天心区涨幅最大：17.7%；雨花区涨幅最小：1%。

长沙本次实行“限价令”，实则限制住宅市场房价上涨速度、稳定住宅市场。“限价令”并无针对商业、办公的规定，短期内利好商业、办公市场，但需关注长沙市对商业及办公市场的后续政策。

1.3 楼市资讯

1、【绿地控股】 绿地 10 亿转让子公司给雅居乐 并拟结成合作伙伴

6 月 30 日，绿地控股公示，公司拟将全资子公司上海绿地物业服务有限公司 100%股权转让给雅居乐物业管理服务有限公司，股权转让对价为 10 亿元。同步，公司拟与雅居乐物业结成战略合作伙伴，支持雅居乐物业将来物业管理及各类社区增值服务的迅速发展。为此，公司与雅居乐物业达到共识，自至 2022 年的 5 年内，公司开发的房地产项目将以雅居乐物业作为优先级物业合伙商。

点评：从表面看，此事件为雅居乐收购绿地旗下物业服务公司，但此交易或许更多是

为后来雅居乐物业上市所做的铺垫，而绿地所真正但愿获得的，也并非仅有 9.93 亿元的

投资收益而已。

雅居乐董事局主席陈卓林曾在3月的业绩会上表达，雅居乐物业板块“雅生活”已经筹办在香港上市。吸纳绿地旗下的物业板块，将让雅居乐如虎添翼，并一定程度上促使其上市进程更为顺利

2、【融创中国】 融创 632 亿收购获万达 296 亿元贷款 项目建面超 6 千万方

7月10日，万达集团官方网站发布消息称，其当天已与融创签订了76个酒店的转让合同，同步将十三个文旅项目的91%股权转让给融创，并由融创承当项目的既有所有贷款，两项转让总价达631.7亿元。

据万达披露，为了充足发挥双方各自产业优势，经和谐协商，双方于7月10日签订了西双版纳万达文旅项目、南昌万达文旅项目、合肥万达文旅项目、哈尔滨万达文旅项目、无锡万达文旅项目、青岛万达文旅项目、广州万达文旅项目、成都万达文旅项目、重庆万达文旅项目、桂林万达文旅项目、济南万达文旅项目、昆明万达文旅项目、海口万达文旅项目等十三个文化旅游城项目股权转让及北京万达嘉华、武汉万达瑞华等七十六个酒店转让合同。

点评：此事件加快万达对文旅地产的布局，重要与目前文旅热的兴起有关。随着人们生活水平的提高和追求美好生活的向往，国民也开始更加注重生活质量的提高，对文化和旅游有关消费支出有所增长。

1.4 都市规划

1、【长沙】 高铁长沙西站启动场站规划编制

长沙西站位于望城区南部金山桥街道和黄金园街道交界处，北临望城国家级经济技术开发区，南靠梅溪湖片区，东连麓谷片区，西接宁乡经济开发区，区位优势明显。

长沙西站是长沙市最重要的交通枢纽之一。渝长厦高铁、长九高铁、京广高铁西复线、长沙至西安高铁4条高铁线路从此通过；长益常城际、长株潭城际、长岳城际、长浏城际4条城际铁路在此接驳；除此之外，地铁2号线、地铁10号线，有轨电车（T2、T3），磁浮快线（宁乡支线），多条都市公交等在此汇集。

长沙西站将成为汇集高铁、地铁、城际、有轨电车、磁浮快线、都市公交六位一体的综合型交通枢纽，是国家级对外交通枢纽与都市轨道换乘中心相结合的复合型交通枢纽，与长沙火车站和长沙火车南站一起，成为长沙市三个国家级高铁枢纽。

点评：高铁长沙西站的启动，标志着湘江新区在高等级交通配套上，与高铁新城板块

形成东西两翼的发展能级，将进一步带动周边区域的发展、加快周边区域配套设施的完善，拟定了金桥新城的综合性功能区的作用，同步也标志着湘江新区和望城区站在了发展的主引擎上。

2、【长沙】 平安不动产湖南总部落子南湖新城，金融外滩轮廓初现

7月4日出让的南湖新城C5地块，位于湘江大道与湘汉路交汇处东南，出让面积11516.77平方米；用地性质为商业。起始价为44052万元人民币。



热点专题

更多

- ▶ “三个着力”看湖南
- ▶ 天心区第五次党代会专题
- ▶ 两学一做专题
- ▶ 凝聚梦想 开创未来 全国...
- ▶ 道德引领文明风 模范弘扬...
- ▶ 党的群众路线教育实践活动
- ▶ 火宫殿大庙会
- ▶ 六个走在前列

天心要闻

您当前位置: 首页 >> 天心要闻

金融产业巨头平安集团竞得南湖片区C-05地块

作者: 南湖新城 发布日期: 2017/7/4 10:52:07

7月4日，平安集团以4.4052亿元总价竞得【2017】长土网025号商业用地，楼面价5100元/平米。

该号为南湖片区C-05地块，用地性质为商业商务用地，位于天心区南湖片区范围内，同时为长沙滨江外滩板块的核心位置，南临水厂路，北至湘汉路，东临书院路三小，西达湘江大道，总面积15971.98平方米，出让面积11516.77平方米，容积率7.5。

中国平安集团是中国第一家股份制保险企业，至今已发展成为保险、银行、投资三大主营业务为一体、核心金融与互联网金融业务并行发展的个人金融生活服务集团之一。

平安集团的成功摘牌，标志着继国家开发银行湖南省分行、湖南发展集团、华融湘江银行之后，南湖片区又增添一家金融产业巨头，南湖片区金融总部集群，长沙金融外滩更加名副其实。平安不动产湖南总部——一个新的高端金融地标正冉冉升起。

点评：该宗地将来建成后内，竞买人自持该宗地开发后计容面积的50%，该宗地需建区域性金融总部。

平安集团获得该宗地将会打造平安不动产湖南总部，将与周边的汇景发展、华融湘江、保利国际广场形成新的金融中心，同步也将加快区域内的发展。

1.5 典型都市新入市高级办公楼

今年1月-6月，北京、上海、广州、深圳和天津五个一线都市写字楼市场66个项目新增供应200.68万方，1.66万套，其中初次供应的项目为53个；湖南省周边省会都市（涉及成都、广州）写字楼市场112个项目新增供应337.71万方，4.67万套，其中初次供应的项目为58个。

都市属性	都市	新入市面积（万方）	新入市套数	套均面积（㎡）	新入市项目数
一线都市	上海	0.09	10	92.80	1
	北京	49.32	5235	94.21	14
	广州	47.27	3972	119.01	14
	深圳	52.06	5392	96.55	16
	天津	51.93		258.75	21
	总计	200.68	16616	120.77	66
长沙周边都市	南宁	12.81	1946	65.82	6
	成都	144.46	20261	71.30	50
	重庆	24.43	6074	40.22	26
	贵阳	36.75	6385	57.55	7
	武汉	48.98	7095	69.04	19
	南昌	23.01	1007	228.52	4
	广州	47.27	3972	119.01	14
	总计	337.71	46740	72.25	112
——	长沙	37.62	3374	111.51	7

据克而瑞监测，上半年，一线都市及湖南省周边省会都市办公市场共有164个项目新增供应491.12万方，其中成都供应144.46万方，供应量排第一，深圳供应52.06万方，供应量排第二。

一线都市及湖南省周边省会都市中，上半年写字楼供应量超过10万方的项目共有5个，具体项目及具体供应量如下表所示：

都市	项目名称	新入市面积（万方）↓	新入市套数	套均面积（㎡）	备注
贵阳	中天将来方舟	15.20	2892	52.57	
天津	四季汇	14.43	412	350.27	初次入市
成都	把戏年美年中心	14.36	719	199.76	初次入市
南昌	商联中心	10.66	336	317.3	
深圳	侨城坊	10.01	483	207.29	初次入市

贵阳-中天将来方舟

项目位于贵阳市云岩区渔安安井片区，地处贵阳母亲河南明河下游流域的起点，且河流贯穿片区而过，景观优越；北接乌当温泉旅游带，具有丰富的温泉旅游资源。项目体量庞大，总占地9.53平方公里，建设用地5600亩，建筑面积约720万方，建成后将成为集

旅游引擎、综合型宜居新城和标志性生态廊道于一体的贵阳都市副中心，将是贵阳实现

都市功能空间再造和都市形象升级的重大标志性引擎项目。

天津-四季汇

项目位于天津市和平区赤峰道 138 号，周边有两条地铁、四大公园、两大医院等众多配套实行，集出行、购物、游玩等众多配套长处于一体。项目占地 1.1 万方、总建筑面积 27.8 万方，是四季酒店管理集团在中国大陆地区第三家四季酒店品牌公寓，由全球顶级建筑设计事务所 SOM 负责整体建筑设计，由加拿大四季酒店集团为四季汇业主提供 24 小时超五星级物管服务，与四季酒店服务同步。

成都-把戏年美年中心

项目位于成都国际城南，天府大道西侧，紧邻锦江，临河而建一脉相承。距市中心仅 20 分钟车程，紧邻地铁一号线，交通便捷。总占地 255 亩，总建面约 100 万 m²，是西南首个亮相的世界级都市综合体项目。项目集住宅、写字楼、LOFT、公寓、酒店、商业、培训中心于一体，涵盖居住、商务、办公、休闲、娱乐、购物、教育、文化全方位功能。

南昌-商联中心

项目位于南昌市红谷滩新区，毗邻赣江之滨的凤凰洲，占地约 187 亩，总建筑面积 78 万平米，总投资 60 亿元，项目集公司总部甲级写字楼、赣商文化博物馆、国际白金五星级酒店、主题体验式商业中心、高品位住宅、艺术大道于一体的世界赣商平台。

由地块 A 与地块 B 构成；其中地块 A 由 1 栋 58 层高层办公楼（为办公酒店混合建筑，含 3 层裙楼），1 栋 57 层高层办公楼（含 4 层裙楼）构成；地块 B 由 2 栋 41 层高层住宅，1 栋 42 层高层住宅，1 栋 48 层高层办公楼，2 栋 3 层集中商业，1 栋 2 层幼儿园构成。且地块 A 和地块 B 均设有地下车库。

深圳-侨城坊

项目地处侨香路北侧，位于华侨城片区内，园区周边交通便利，环境优美，配套齐全。园区共有 12 栋独立建筑，总占地约 5 万平方米，总建筑面积约 33 万平方米，建筑密度 30%，绿地率为 35%，停车位 1800 个。

侨城坊是深圳市政府批复的大沙河创新走廊新兴产业基地（一期）重点园区之一。园区定位文化创意产业，将大力引进文化创意类公司，并为入园公司提供研发创意、人才公寓、金融、文体、商务等综合配套服务，逐渐形成文化创意产业集群。

二、土地市场

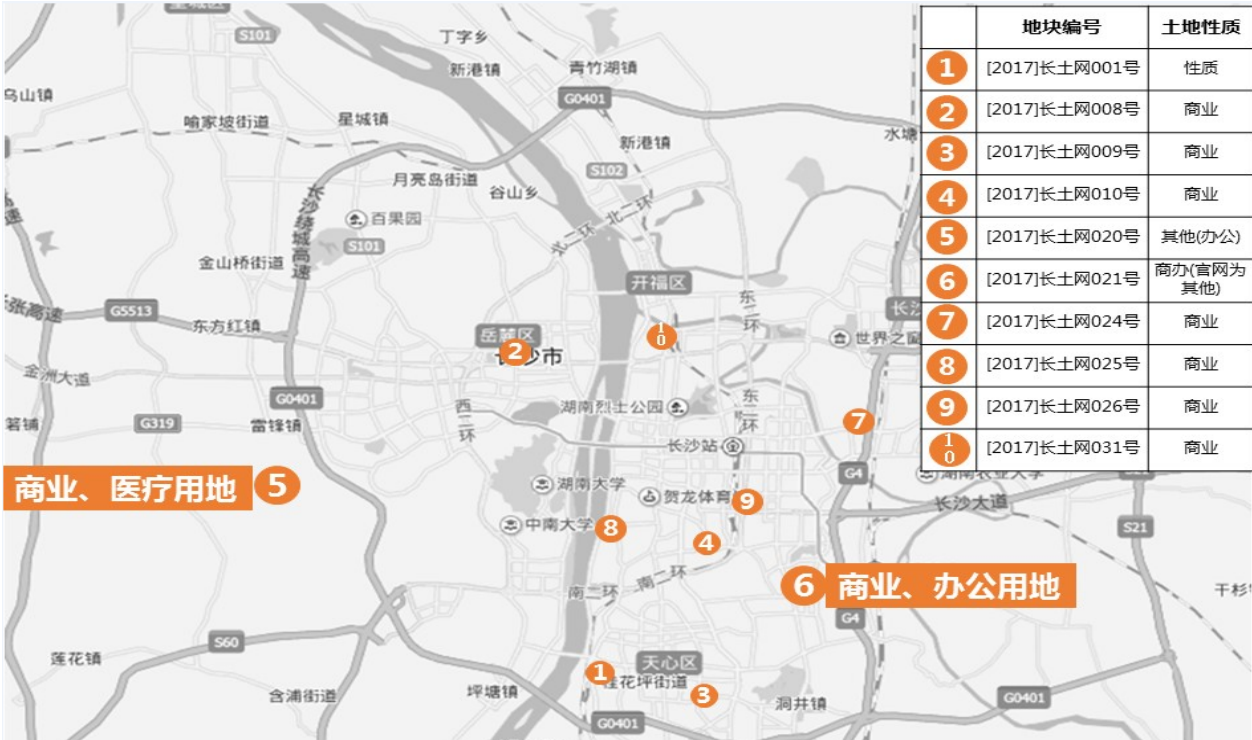
2.1 土地市场供应

今年上半年长沙内六区新增土地供应 52 宗，总出让面积 235.83 万方。其中非经营用地 27 宗，占总供应土地的 51.9%；纯住宅用地 5 宗、商住用地 10 宗、商业用地 8 宗、办公类用地 2 宗。

A、上半年商业、办公类土地新增供应详情：

地块号	地址	板块	区域	土地性质	出让面积 (万平米)	容积率	建筑面积 (万平米)	起拍价 (万元)	起拍楼板价 (元/㎡)
长土网 001 号	黑石铺街道 黑石村	省府南	天心	商业	1.19	4	4.78	7133	1493
长土网 008 号	谷丰路以东 杜鹃路以北	市政府	岳麓	商业	0.29	5	1.46	3484	2392
长土网 009 号	洞井街道洞井村	红星洞井	雨花	商业	1.01	5	5.03	6743	1341
长土网 010 号	劳动中路 278 号 (已中断)	雅塘井湾	雨花	办公	0.17	2.5	0.43	2576	5993
长土网 020 号	梅溪湖国际新城 二期(L06-D23)	梅溪湖	岳麓	商办	9.06	1	9.06	20789	2294
长土网 021 号	井塘村	雅塘井湾	雨花	商业	2.45	6	14.71	34118	2319
长土网 024 号	马坡岭街道张公岭 (流拍)	隆平科技园	芙蓉	商业	0.77	2.5	1.93	5610	2903
长土网 025 号	湘江大道	中心	天心	商业	1.15	7.5	8.64	44052	5100
长土网 026 号	友谊村	高桥	雨花	商业	0.22	2	0.44	2125	4801
长土网 031 号	黄兴北路 (7 月 25 日交易)	中心	开福	商业	2.84	8.54	24.22	145400	6004

B、上半年新增商业、办公类用地位置示意图：



观点：上半年，长沙市受各类政策影响，工业用地较多、住宅类用地偏少。其中住宅类用地供应面积 104.86 万方、商业及办公类用地供应面积 19.16 万方，与上半年相比，分别上涨 66.2%、23.1%。

从目前各开发商手中待建土地存量来看，多数开发商已处在无地可用状态，下半年经营性土地将会浮现较为火爆的抢地浪潮。

2.2 土地市场成交

今年上半年，长沙市内六区共成交土地 50 宗、流拍 3 宗、中断 3 宗。在成交的土地中，住宅类用地 20 宗，商业及办公类用地 6 宗、其他用地 4 宗、工业用地 20 宗；在成交的土地中，溢价地块 12 宗，其中溢价率超过 100%的地块有 5 宗，溢价率最高地块为[]长土网 056 号(恢复挂牌)，竞得单位为华润置地。

上半年各溢价地块信息如下表：

地块号	地址	板块	区域	性质	出让面积(万平方米)	溢价率	楼板价(元/㎡)	竞得者
[]长土网 056 号 (恢复挂牌)	韶山路 143 号二区	雅塘井湾	雨花	商住	2.91	171.79%	8154	华润置地（湖南）发展有限公司
[]长土网 057 号(恢 复挂牌)	东岸街道 东屯村	尚东	芙蓉	住宅	6.90	168.38%	8588	长沙龙湖房地产开发有限公司

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/667064043152006120>