

“黄金周”后期楼市趋冷 “住博会”或将再掀热浪

■吴帅



一年一度的楼市销售旺季“金九银十”即将步入尾声，在历经“黄金周”的火热后，笔者在走访中了解到，近期我市商品住宅成交明显放缓。“银十”的市场已迎来一个“平静”期，衡阳楼市也逐渐恢复至往日的常态。

与此同时，衡阳楼市均价亦开始呈“企稳”的态势。据衡阳房地产信息网统计数据显示，10月中旬，我市新建商品住宅房成交均价为6147

元/平方米，环比仅有2.87%的微弱涨幅。

不少业内人士坦言，目前衡阳市场上真正作出明显价格上调的仅限于较为热销或本身品质较高的房企的项目，更多的房企仍采取“稳价保量”的营销策略。9月下旬起，我市多个项目纷纷计划入市，齐力推高国庆长假时的成交量。但可以看出，国庆“黄金周”一过，在售项目多放缓推货量。数据显示，10月中旬，我市

仅4个项目推新，共计400余套房源。商品住宅房经过9月份的高供应和10月上旬的强力去化，当前成交后劲已现迟缓。

“当前楼市均价未出现较大波动，表明开发商正以‘稳价跑量’的方式步入今年的楼市的‘收官战场’，同时也在为我市下月初即将召开的住博会蓄力。”有分析人士认为，接近年关，已经是很多房企盘点和总结之时，业绩好的楼盘想办法更上一层楼，业绩不太理

想的楼盘更要想方设法提升销售业绩。在此基础上，众房企期盼在住博会上“放手一搏”的态势也将越发明显。

分析人士表示，于购房者而言，目前楼市“空窗期”已经显现，价格企稳的趋势也已经明显，但在城市总体快速发展增值的背景下，优质地段、品质良好的产品所具备的市场竞争力将使其价格可能出现小幅上扬。因此，购房者既要避免盲目投资，也不要寄望在楼市拐点到来后抄底。购房者在买房时应结合自身情况多一些理性思考，没必要盲目地一直观望，有合适的房源建议多多关注。

值得关注的是，一年一度的“房交会”今年开始华丽变身为“住博会”，并将以“衡阳市首届住宅产业博览会”的“新名片”于11月6日—9日在万达广场（衡州大道店）与广大市民见面。届时，将有我市50余个主流品质楼盘参展，参展的都是专营房地产开发多年、实力较强的企业，相信今年的住博会质量上也将会得以全面提升。

每年的房交会不仅仅是各开发商比拼实力的舞台，更是一次市民选购房房的绝佳时期。而今年的住博会，不仅衡阳主城区知名品质楼盘将悉数到场，市民可以一站式看尽衡阳优品楼盘，从容选择，而且买房还可享受政府给予的契税减免红利。笔者还从多个参展楼盘了解到，届时众多参展楼盘均将推出多重购房优惠，有购房需求的市民千万不要错过今年的“最佳购房时机”。

稳中有升，衡阳房价的“交心”20年

■吴帅

“您尾号****的储蓄卡贷款本息支出人民币1178.39元……”看着手机里银行发来的扣款信息，年近半百的刘先生脸上露出了欣慰的笑容。

2005年前后，衡阳商品房市场迎来了第一波住房按揭贷款热潮，大批如刘先生这样的市民，通过贷款实现安居梦。时至今日，正如刘先生这一批贷款购房者，也即将为房贷画上句号。从最初的几万元、十几万元，到今天几十万元、上百万元的房贷，近20年来购房者的变化，也折射出衡阳商品房市场的变迁与进化。

2006年，高新区建设正如火如荼，每平方米接近2000元的房价对于当时的衡阳市民而言依旧奢侈。就在那一年，35岁的刘先生贷款15万元在钻石城买下了自己的第一套房子，约定15年还清。

“当时每个月的收入也就不到2000元，每月要还1000多元点，我几乎每天都在算，还要多久才能还清所有的贷款。”刘先生说。其实，刘先生的担心在那一代贷款买房者当中十分普遍。不过，随着时间的推移和房地产业的繁荣，每月1000多元的房贷对于现在月收入已五六千的刘先生来说，基本不是个事了。

如今，翻看今天的钻石城二手房的价格，均价已经达到每平方米6000多元，比十五年前涨了近3倍。同步增长的

不只有房价，还有刘先生那涨了3倍的工资。从十五年房价的平均增值来看，我市每年的房价增幅大约在12—15%之间，如果单从这两个基本面对判断，现在的衡阳房价相比周边城市并不算高。

“稳中有升”，也可能是对衡阳近20年来房价的最好诠释。

事实上，衡阳人并非“没钱”，衡阳的消费力也并不弱。数据显示，从2002年人均GDP的5907元到2019年的46232元，上涨了7倍多。宜居城市的特色正进一步凸显，随着省域副中心城市的定位进一步确立，高铁枢纽、航空枢纽的各项功能继续提升，结合本身具有的教育、医疗资源，衡阳的城市价值将会在今后几年更加凸显。

房价，在记录着地产经济对百姓居住生活所带来变化的同时，也在记录着一个城市开发轨迹。十多年前，绝大部分市场开发产品还是以单一住宅为主。随着整体收入水平的提高，购房者对房地产市场需求的多元化开始体现出来，与此同时，随着外来大型房地产开发企业的进入，精装房的出现、小区环境营造、小区配套打造等巨变也给衡阳购房者的居住观念带来了全新的视野和角度，购房者在置业选择时所考量的因素越来越多、越来越复杂，对开发商也就提出了越来越高的要

求。

随着房地产投入加大，投资开发量也在逐年递增，据了解，本世纪初，我市一年的房地产年投资额在数十亿元左右，到去年衡阳房地产市场总投资额已达到290.92亿元……

同时，价格更是供需关系的直接反映。就目前衡阳房地产市场而言，刚性需求的空间依然很大。首先，衡阳的城市化进程仍在加快，大量进城的农村人口和大学毕业生，形成了庞大的市场需求。其次，依照衡阳市城市规划，到2035年，衡

阳市中心城区的人口将达到260万，也就是说未来几年将有数十万新人口进入。

当前的衡阳楼市具有人口、消费力等多重因素的支撑，加上现行的“衡十七条”等政策的刺激，长远来看，衡阳房价有望稳步缓涨。

纵观衡阳房价变迁史，我们也看到了时代在进步、城市在发展，房价上涨的背后是城市价值提升的体现。今天的衡阳发展日趋稳健，百强房企陆续开始布局衡阳，推动衡阳的城市发展，或许作为衡阳人的“身价”也正在无形中变高。

