

时代大变局,困难与机遇同在 2021年株洲楼市关键词盘点

株洲晚报融媒体记者/王芳

2021年,巨变涌动。我们用了五个关键词,来回顾这一年的楼市。当然用这几个关键词,肯定无法详尽2021年的楼市全貌,但每一个,都是这个行业几经浮沉的折射。
时代大变局,困难与机遇同在。可以预见的是,2022年那些注重品质、倾心服务、布局合理的房产企业终能破除困局,抓住机遇,必将以常胜将军的姿态,站上历史的高光舞台。

关键词1

数据 平稳

2021年的株洲楼市,在波动中前行,未出现大起大落之势,艰难中保持稳定,各项数据基本与往年持平。株洲市住房和城乡建设局发布数据:
全市完成房地产开发投资417.22亿元。
全市新建商品房销售面积574.68万平方米。
全市新建商品房新增供应(预售许可)568.26万平方米。
全市(含县城)新建商品住房(含精装修房、别墅和非成套住宅)全年网签均价6063元/平方米。



△第四代住房项目花园实景。

▶禾田生态智慧城·长一府(实景图)。

关键词2

住房 保障

在房住不炒的主旋律下,2021年楼市又多了一个重要信号——“住有所居”。
2021年7月3日,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号),这份文件在住房制度顶层设计层面具有里程碑意义,首次明确我国住房保障体系由三部分组成:公租房、保障性租赁住房和共有产权住房。
长期以来我国住房保障领域一直存在“大保障”和“小保障”之争,此次明确“三房”住房保障体系是从问题导向出发,以解决好大城市住房突出问题为目标,实事求是,突出住房的居住属性,确定了“大保障”内涵,是推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的有力举措。
2021年,株洲被列为发展保障性租赁住房省级重点城市。根据《意见》,在人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市,经市人民政府同意,可享受一系列土地政策。
业界预测,房住不炒+住有所居,或许是我国楼市未来十年的一个基本本。



关键词3

绿色 低碳

2021年10月1日起,《湖南省绿色建筑发展条例》(以下简称《条例》)正式施行。湖南绿色建筑起步较早,在全国范围内第一个出台了绿色建筑发展准则,并首次将绿色建筑发展纳入法律层面。
《条例》所称绿色建筑,是指在建筑全寿命期内,节约资源、保护环境、减少污染,为人们提供健康、适用、高效的使用空间,最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。
一直以来,株洲绿色建筑发展在全省处于领先地位,并于2020年被省住建厅确定为全省第一批的绿色建造的试点城市。目前,全市新增绿色建筑竣工面积370.16万平方米,占新增民用建筑竣工总面积的82.48%;装配式建筑开工面积257.8万平方米,占城镇建筑总开工面积51.91%,高于国考目标,位居全省前列。
中心城区取得绿色建筑设计标识项目12个,湖南建工五建水竹湖地产开发项目(一期)、青龙湾超低能耗建筑、中天麓台等被纳入全省第一批绿色建筑建造试点项目,第四代住房未来社区也是我市具有代表性的在建绿色建筑。

2021年10月2日,以“湘东明珠 魅力攸县”为主题的2021攸县房地产交易博览会正式启幕。房博会为期3天,13家房企19个项目、五大创新活动、九大购房优惠政策为此次住宅展销盛宴助力。攸县房博会最终以225套的成交量,1.33亿元的成交金额完美收官,为拉动县域经济添力。
无独有偶,2021年10月5日,茶陵县房地产交易展示会在茶祖公园盛大开幕,活动共吸引了13家房地产企业近20个项目参展。
政府搭建商品房展示交易平台,满足城乡居民购房需求,进一步促进房地产业持续健康发展,激发了县域经济增长内生动力。
市住建局数据显示,2021年,县城新建商品房网签销售占全市的比重为45.7%,较上年提高9.2个百分点。县城房地产投资占全市的比重为33.64%,较上年提高4.13个百分点。
市住建局有关人士认为,县城房地产行业的崛起,比重提高的原因一是乡村振兴的大背景,二是外地务工回流返乡购房,三是县城集中大力度举办房交会。

关键词4

县域 崛起

关键词5

融城 效应

地产发展浪潮里,哪个版块最被业界看好?长株潭融城版块首当其冲,而立足株洲楼市,云龙版块优势凸现。
火车站改扩建、火车站东广场综合交通枢纽一期工程、云峰大道、田心大道对接长沙段项目加快建设,有效推动长株潭一体化进程。
业界分析认为,打造长株潭都市圈已上升为国家战略,融城版块政策优势明显;随着长株潭三干两轨四连线从构想变为现实,交通优势日益上升。可预见的是,在未来5到10年,长株潭融城版块将会成为房地产行业发展的上升区域。
作为株洲轨道交通城方特旅游度假区、云龙职教城、株洲万达广场等一批商业、旅游、教育产业的进驻为片区发展注入新的活力。
数据显示,2021年,云龙供销价总量强势保持城区第二。近五年云龙区房地产开发优势逐渐显现,近两年更是强势崛起。云龙区新增供应占市区比重从2016年的5.84%上升为2021年的22%,销售占比从2016年的6.81%上升为2021年的18%。新建商品房网签销售均价从2016年的3565元/平方米上升为2021年的6133元/平方米,供销价总量均位居中心城区第二。



▲神农湖风景。记者/谢慧 摄

制图/胡兴鑫

楼市风景。记者/谢慧 摄