

长沙公寓市场又掀波澜。3月以来，长沙多个公寓项目开闸促销，组团降价。据不完全统计，近段时间长沙宣传降价的公寓项目超20个，有项目更是打出特价房4000元/平方米起口号，不断刷新长沙公寓价格新低。公寓降价促销还是会持续，再加上开发商要现金流，所以他们必须将公寓快速变现，哪怕可能偶尔会有点亏损。近日，湖南中原地产战略发展中心总经理陈世霞在接受《每日经济新闻》记者面采访时表示。值得一提的是，4月21日，长沙市住建局等五部门联合下发《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》，但库存高企的公寓市场，通过降价和政策双管齐下，能否加速去化还得进一步观察。不少公寓项目降价从去年到现在，公寓项目一个接一个跌。彭梅(化名)见证了长沙公寓价格下行的过程。5月18日，她告诉《每日经济新闻》记者，雨花区金地铂悦价格已从2019年最高的万字头持续下跌到了5888元/平方米起。彭梅表示，2018年他们一家在购买了一套位于开福区的住宅后，就一直想买一套公寓投资，也在一个项目交了一部分订金，但又退了。当时那套公寓单价8000多元，算下来总价接近50万元，后来家人需要资金周转，就退了，损失了几千块钱。不过现在彭梅庆幸当时把钱退了，不然就不止亏几千块了，那就是要亏几十万了。看到这两年公寓的价格走势，彭梅早已经放弃了购买公寓的想法。事实上，公寓降价在长沙早已不是个案。如位于雨花区的碧桂园印象，在今年4月打出清盘特价，均价约6500元/平方米，而去年该项目就已有过一轮降价，从此前的1.800元/平方米降至7888元/平方米。网红盘北辰三角洲也加入了此次降价的队伍，其C1区建面约44~65平方米的LOFT公寓现房，单价11500元/平方米起。房天下数据显示，2021年12月，同样位于该项目C1区的LOFT公寓，不看江毛坯均价15000~16000元/平方米，看江均价17500元/平方米。滨江新城的龙湖春江郦城公寓项目此前均价11000元/平方米，近日宣传海报显示，总价23万元起可购买滨江现房。以在售最小户型27平方米计算，单价约8600元/平方米，推出的打折公寓以工抵房的名义销售。不仅如此，近期位于麓谷的碧桂园荟隼棠、南城的海伦堡爱ME城市再次将长沙公寓价格拉至新低，推出4字头项目。具体来看，碧桂园荟隼棠位于岳麓区岳麓大道与汇智

路交汇处西北角，小区旁就是地铁2号线岳麓大道站(在建)，是麓谷为数不多的正地铁口楼盘，4字头公寓建面约35~78平方米，总价约14万元起，首付约7万元，毛坯交付;海伦堡爱ME城市位于天心区万家丽路与汇金路(韶山南路南延线)的交汇处，靠近地铁7号线云塘站(在建)，项目特价公寓建面约32~68平方米，单价4500~5200元/平方米，总价约13.3万元起，毛坯交付。湖南中原研究院数据显示，由于商务公寓项目促销不断，今年前4月，长沙内5区的成交均价同比下跌5%至约11561元/平方米;分区域来看，只有天心区和雨花区同比分别上涨4%、17%，其余3区均下调，开福区同比降幅达20%，芙蓉区和岳麓区分别跌2%和15%。尽管从数据上来看整体降幅仅约5%，但公寓降价常态化已经成为长沙业内公认的事实。陈世霞在接受《每日经济新闻》记者采访时指出，主要是江景商业大平层公寓，比如运达中央广场三期、复地滨江金融中心在拉高整体成交价，均价差不多21000元/平方米，但普通公寓都在降价，降幅基本是10%以上。长期来看，公寓还是会过剩，我们判断公寓的降价促销还是会持续，再加上开发商要现金流，所以他们必须将公寓快速变现，哪怕可能偶尔会有点亏损。想尽办法去库存长沙公寓一再降价的背后，是库存高压、去化难的困境映射。湖南中原数据显示，近两年供应和成交天花板相差近40万平方米，除个别月份外，市场长期维持供过于求状态。截至今年4月底，库存量持续突破历史最高水平，超过476万平方米，去化周期增加至46.8个月。事实上，这个库存数据可能存在一定偏差，一部分已经自持或者利用起来，不需要对外出售，但也显示在了存量里。长沙市住建局相关负责人5月17日通过电话接受《每日经济新闻》记者采访时表示，目前长沙已经在政策、土地供应等多个方面进行管控，改变非住宅的供应节奏，从源头供应量上进行减少，今后非住宅库存压力就会少很多。为解决公寓去化问题，长沙市政府也一直期望通过出台各项政策，缓解这一难题。2021年10月，湖南六部门就印发了《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》，发布10条措施推进非住宅商品房去库存。时隔半年，今年4月21日，长沙市住建局等五部门联合下发了《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》，购买非住宅商品房一手房的，按契税计税依据的1%给予补贴。新购买非住宅商品房且持有1年(含)以上对外转让的，对购买方按契税计税依据的4%给予补贴。除开购房补贴外，《通知》中也

提到在使用成本方面，居住在公寓的居民住户，符合一表一户安装条件和建设标准的，在水、电、气抄表到户后，凭房屋所有权证或不动产登记证书，可申请执行城镇居民用水用电用气价格标准；允许存量用地商改住等。这也就意味着，如今在长沙购买商业公寓不仅可以获得购房补贴，同时还可以按民气、民电、民水计费标准来计费，将大大降低公寓住户的居住成本。这些措施都在一定程度上有利于长沙非住宅商品房的去化，缓解库存压力。另外，从今年第一次土地双集中出让的情况看，长沙也在有意识地对商业地块进行控制。今年4月12日，长沙2022年首批次集中供地结束，22宗地全部成交，其中仅梅溪湖二期09号地块要求商业占比40%，其他地块商业占比均位于6%~30%区间内，且整体商业占比仅10%。克而瑞湖南分析称，长沙有意识减少商办土地供应，从供应端优化商办库存。3