



欢迎扫码微信公众号
QQ群：389267506



长沙金星北置业的一些分析

作者：GuoYu，益泰学院资深老师，18610276691，欢迎联系 SAP 培训，项目等事宜。

电邮：yitaiedu@yitainfo.com

网站：<http://www.yitai.edu.com>

论坛：<http://www.sap-forum.net> (SAP 中文论坛)

益泰学院上海本部地址：上海宝山区陆翔路 111 弄 2 号绿地公园广场 611 室-612 室

目录

金星北置业的一些分析	1
1. 金星北的置业的主要优势点	2
1.1 地理位置优势.....	2
1.1.1 大多数城市的发展都是依照沿江（沿海，沿湖）地带进行发展.....	2
1.1.2 金星北距离传统城中心，各种交通的通达性良好.....	4
1.1.3 自然环境和学区也不差（当然相比梅溪湖要差）.....	10
1.1.3 距离未来城市的工作中心聚集地带交通方便.....	11
1.2 价格优势和未来发展.....	12
1.2.1 价格 3800 和几年前长沙楼市极度疲软背景下的较低促销价，考虑通胀因素是等同的。.....	12
1.2.2 前几年疲软背景下的金星北低价楼盘大多数并不紧靠地铁.....	12
1.2.3 相对开发成本，目前的定价是相对实惠的。.....	13
1.2.4 价格和其他省份县城房价水平相当，这是省城近地铁楼盘各种资源配套和对人口吸引力是巨大的差距	14
1.2.5 机会成本相对较低（不可能再低），但是可能的增值机会却非常高.....	16
1.3 理想户型选择.....	18
1.4 不利因素和其他选择.....	20

1. 金星北的置业的主要优势点

1.1 地理位置优势

1.1.1 大多数城市的发展都是依照沿江（沿海，沿湖）地带进行发展

不知什么原因，国内的大多数城市在发展新的区域时，重点是都是围绕沿江地段进行重点发展，所以这些地带的地价和房屋销售价格明显高于该城市的其他区域，甚至有些还高过老的城市中心区。往往经历过多年的发展，因为原来处于江边的新区域发展起来之后，和原来的靠近江边的老城区，一起形成，该城市的江成为整个城市的发展地理中心地带。典型的例子有：

上海黄浦江，靠近黄浦江的浦东江边的豪宅和高价楼盘，以及世博中心。目前黄浦江的传统的江边的地块开发殆尽，现在进一步发展到黄浦江的江尾，以及江头区域的新外滩，以及东北外滩区域，黄浦江成为上海城市的地理发展中心带。

杭州的这些年的重点发展区域为滨江新城地带。商业，房产都集中在这一区域，形成新的工作重心区域，不少浙江的有实力的企业都把总部设置在杭州的滨江新城区域。

南京也是围绕长江两岸进行发展。长江的边靠近城市西南区域发展成为新青奥的中心城区，这一地带的房价平均价位远超过南京其他区域。

合肥的滨湖（巢湖）新区尽管距离原来的老城区很远，但是政府大力发展这区域，省政府市政府的很多办公中心迁移到这一区域，形成了滨湖新区的地价和房价远高于原来的老城市中心。滨湖新区的 10 年前的房子从 3000 左右上涨到目前的 2 万，一些新的楼盘的备案价达到 3 万。尽管这里不是北京、上海、深圳，广州。但是房价涨幅同样实现了 7 倍的涨幅（这个涨幅实际上非常惊人的，因为深圳后海的 Chris 的家的房子，从 2008 年的最低价格 1.2 万到目前的 10 万，是 10 倍），上海的中心地带，在我的印象中，浦东世纪公园地带，2006 年我准备买房子的时候，大约是 1.4 万左右。但是 2016 年上半年现在二手房价在 8 万每平方左右，也是 7 倍左右。

http://www.kaixin001.com/repaste/6236434_3833108064.html?stat=orrecn_out

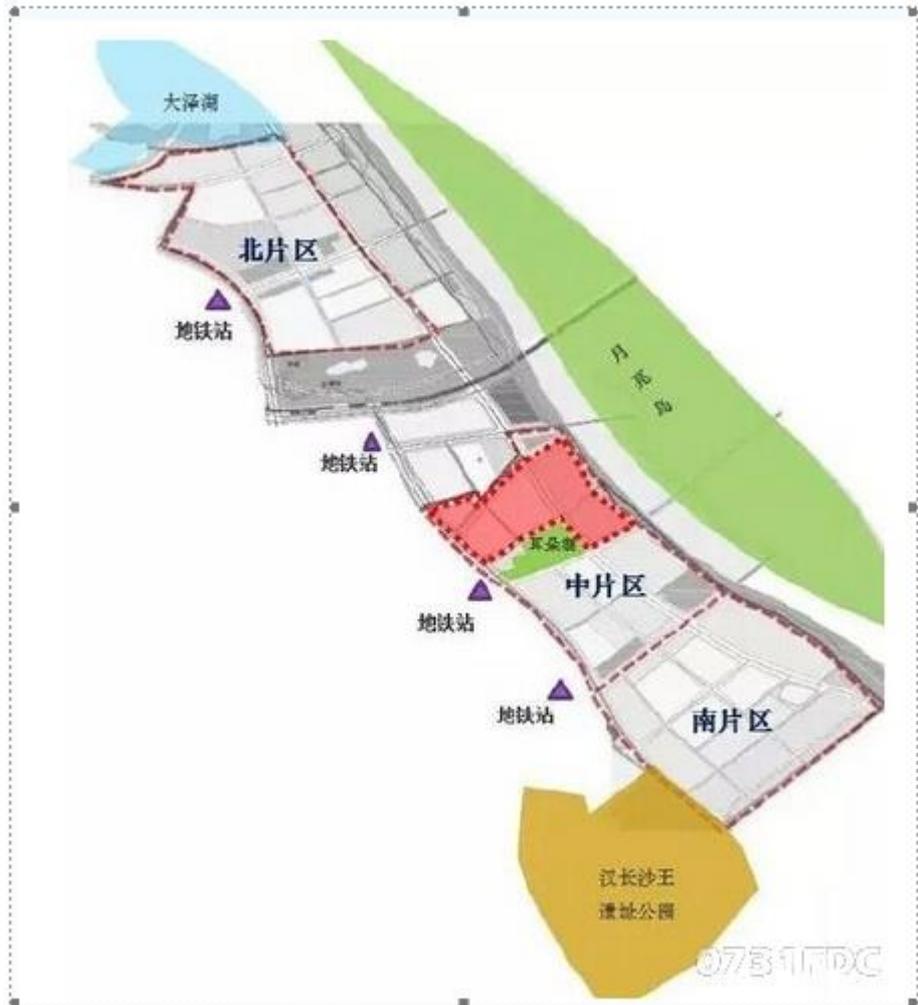
苏州的金鸡湖旁边的房子房价是苏州目前最高的区域之一（这并不是苏州市中心）。是苏州目前的均价的 1.5 万的两倍以上。



可能原因是：沿江沿湖发展，所开发的楼盘的视野较好，另外，沿江区域的楼盘开发完毕后，在沿江放眼望去，楼盘尤其是在夜景下呈现很繁华的景观效果。大多数城市规划建设者，也喜欢在沿江沿湖区域开发沿江景观带，体现城市建设的成果。

同样，长沙毫无疑问，湘江已经是长沙的发展中心轴。一边是东边的老城区的江边已经开发完毕。另外一边是湘江新区的新地带（相对而言，一般是新城区最终房价要超过老城区，而且湘江西边的自然环境要远好于东边，长沙城区湘江的隧道和桥梁的规划很多，如果和上海做比较，密度超过上海黄浦江）。其中规划了洋湖垸，滨江新城（这两块地段所有地块已经销售出去（政府都是急哄哄的在规划这些地方后，在 2-3 年内全部卖完毕），办公和住宅的开发也接近尾声）。其中滨江新城的所在区域的总的开发面积并不太大。所以长沙政府又在滨江新城的北边的湘江边上开辟了所谓的“湘江新城”，大约有 6000 亩紧靠

湘江地可供开发。这些地块大多数还没有销售（2015 年有准备销售 380 多亩，下图红色区域，基本以商业为主，但是最后没有卖），还在政府手中。（http://news.0731fdc.com/fc/20154/16/9443867_1.html）



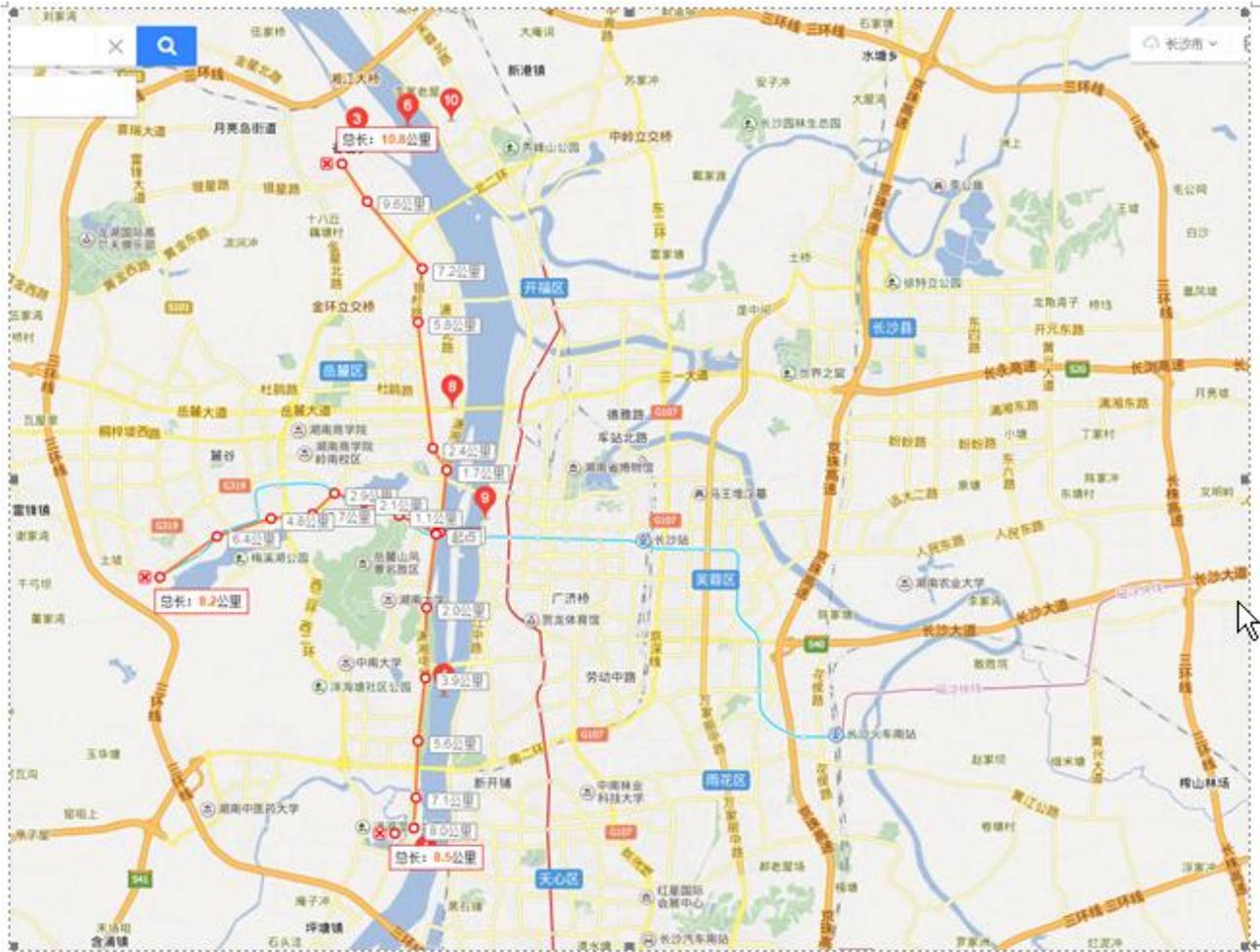
1.1.2 金星北距离传统城中心，各种交通的通达性良好

从长沙的城市建设的发展历史来说，老城区基本在湘江东边的二环区域以内。主要是 2000 年之前的建设所集中的区域。

2010 年到 2000 年这段时间，主要集中于二环内的湘江西边的岳麓区域。也包括东边的二环区域附近的零散区域（南部，东边，以及北边）。

2010 年之后，大量楼盘集中于二环区域之外的湘江西边的区域。包括梅溪湖，洋湖垸，以及金星北路上的二环外的区域

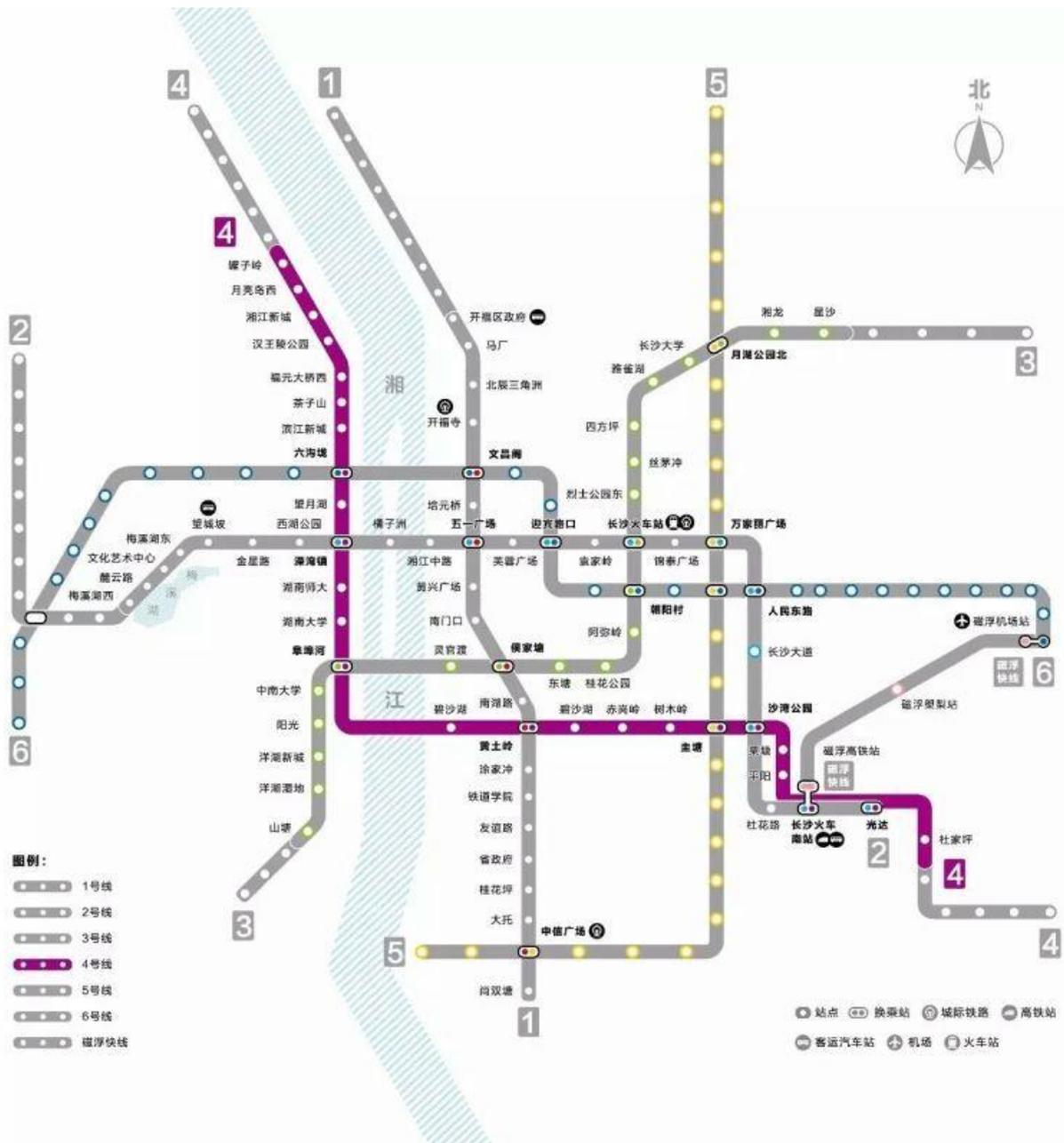
和长沙的传统的老城中心比较，到荣湾镇的距离比较，和其他热点热销房产区域差不多：



从上图的交通位置来看，嘉宇银杉项目所处的金星北区域位置距离长沙传统的城市中心，靠近五一广场的的湘江西边的荣湾的距离比较：

- 嘉宇银杉到荣湾镇的距离是 10.8 公里（8 站地铁站）。
 - 梅溪湖旁边的梅溪青秀到荣湾镇的距离是：8.2 公里（8 站地铁站）。
 - 洋湖垸旁边的恒伟湘江时代到荣湾镇的距离是：8.5 公里（7 站地铁站）。
- 从汽车，以及地铁通达性来说，这几乎没有什么区别。

近期的未来 5 年内会实现的地铁线路（2016 年在建的地铁包括：3、4、5、6 号线）图：



到高铁站的距离：（到长沙高铁南站有些远，但是距离高铁西站以及长沙西客站非常近）

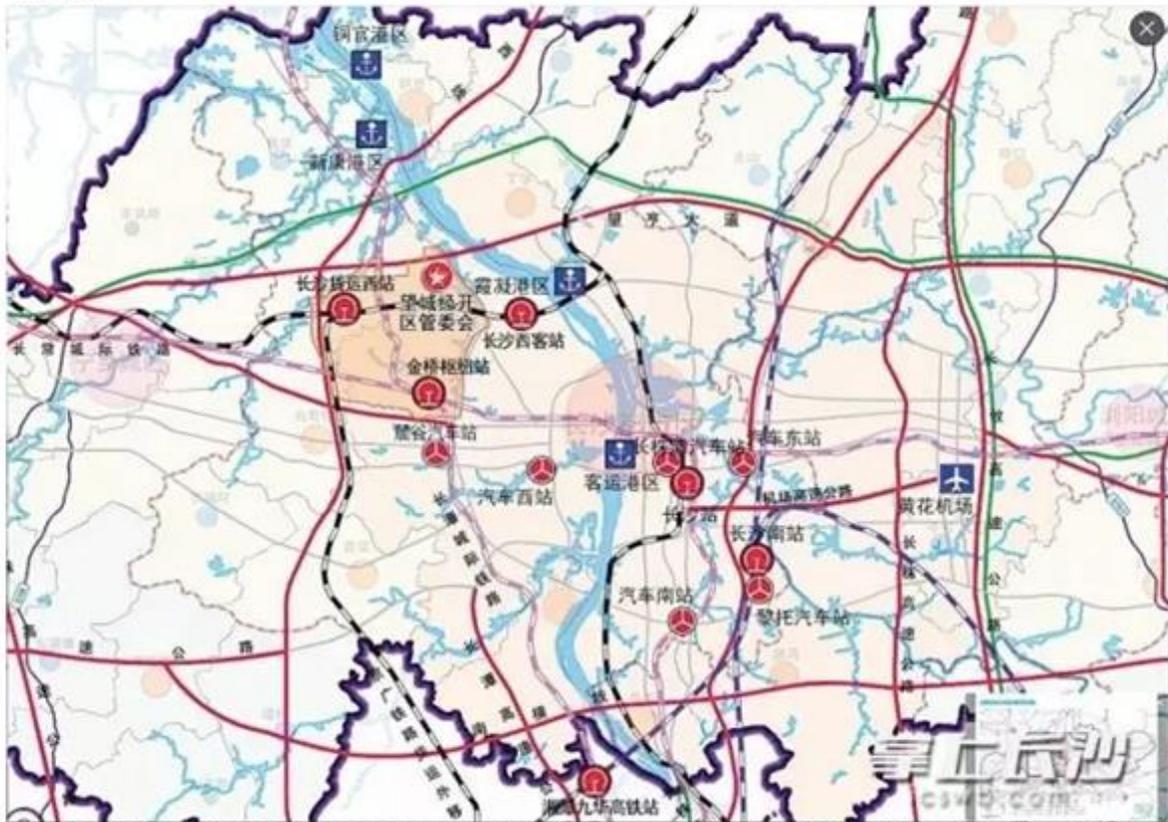
到长沙南站，因为长沙南站更高进长沙东南部，所以洋湖垸区域地铁和汽车的交通稍微要近一些。

到长沙高铁西站的距离。高铁西站位于岳麓区黄金镇，未来是重庆到长沙厦门的长沙站点。一些京广高铁线路的车也会停靠长沙高铁西站。未来有地铁 10 号线可以直达，估计不超过 8 站。另外，长沙西客站就在嘉宇银杉附近。距离不到 3 公里。

大河西进入“五合一”综合交通大时代

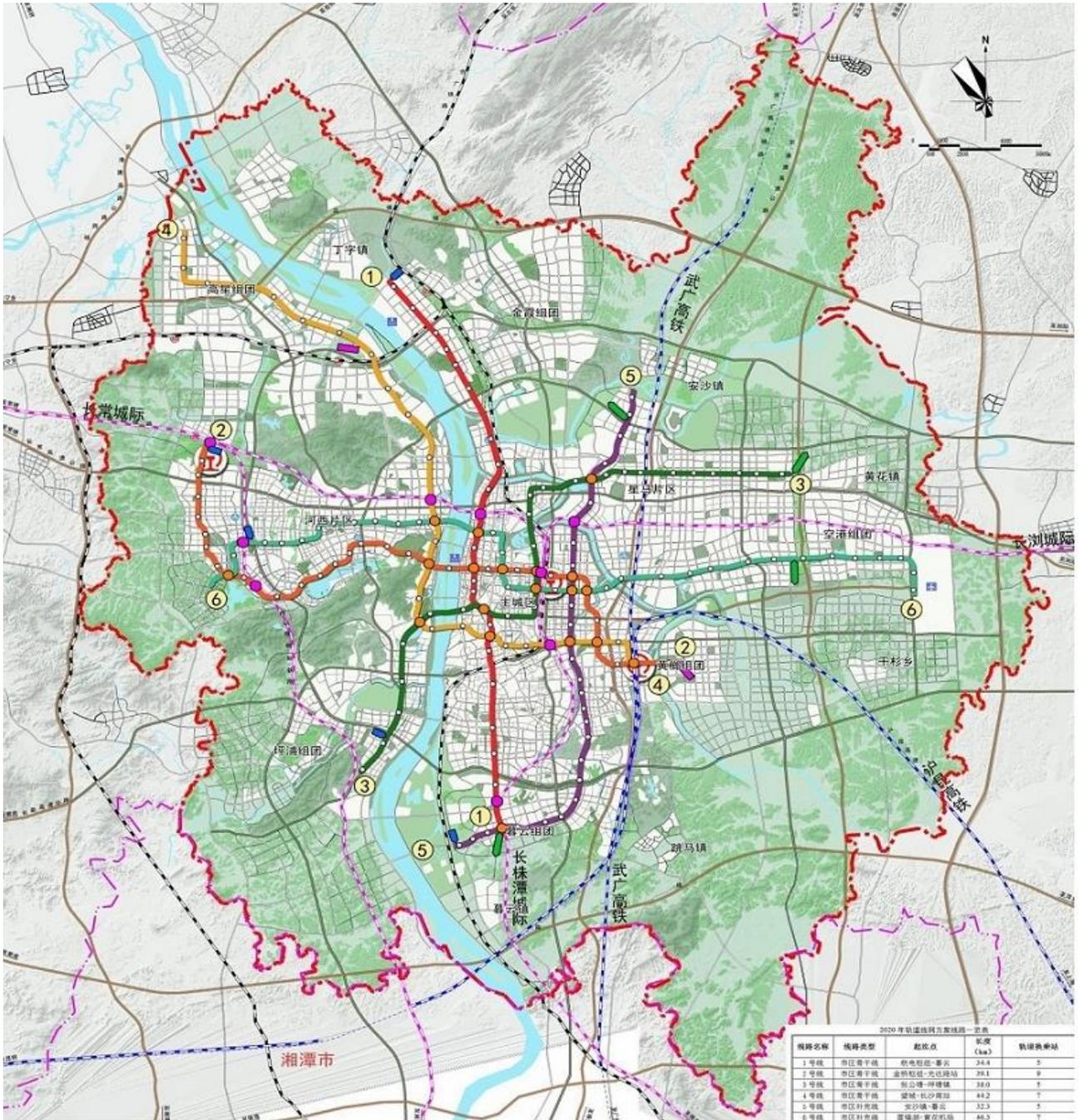
2017年即将建成的长沙未来最大综合枢纽——金桥枢纽站，在望城区的黄金镇，也就是未来的高铁西站，乘客可以从这里搭乘地铁2号线抵达市区或者火车南站，再乘坐磁悬浮列车去机场。也可以换乘长株潭城际轻轨，想象一下那是多么方便和快捷。从湘西，常德，益阳去火车南站和机场，从机场和火车南站去湘西，常德，益阳都是非常的简单了。

这个规划中将在2017年投入运营的综合交通枢纽是湘江新区唯一的高铁站，届时，**渝长厦高铁、城市轨道交通地铁2号线、10号线**都将在此接入，**长常、长岳、长株潭城际、西环线城际**也将在这里交会。这画面大美，确实牛逼~~



远期约十年会实现的地铁线路图：





就交通通达性而言，嘉宇银杉处于双地铁交汇处（地铁4号线和地铁10号线，月亮岛西站）。在地铁8站左右可以达到传统的城市中心区域。在地铁16站内（约30-40分钟），可以覆盖长沙中兴城区的大部分区域，地铁拉近了小区和城市其他局域的时间距离。包括：

1. 岳麓区的大部分区域可达；
2. 几乎可达目前全部的湘江两岸商业办公中心地带。
3. 东可到地铁2号线万家丽广场（长沙东边的最主要的道路：万家丽路）
4. 湘江西岸未来的滨江新城和湘江新城区域是未来的主要写字楼办公集中聚集地带，距离在5站地铁之内，嘉宇银杉本身就在未来的湘江新城的中心地带傍边。

1.1.3 自然环境和学区也不差（当然相比梅溪湖要差）



整体而言，岳麓区，望城区的自然环境优美。新建道路两边的绿化很好。另外，该楼盘所在区域附近有不少公园规划和建设（大部分处于规划，还未开始建设），主要有：

1. 距离小区约 300 米位置，有规划建设大约占地面积 100 亩的耳朵湖（现更名为星悦湖）小型公园；
2. 距小区约 800 米的位置，可以到达湘江边上的月亮岛公园，月亮岛公园未来将建设和橘子洲公园类似。月亮岛公园总体的占地面积大于橘子洲。
3. 距离小区 2 公里距离之内有汉长沙王遗址公园，公园占地面积不小；
4. 距离小区 3、4 公里距离的西边有占地面积和整个岳麓山差不多大小的谷山森林公园规划（目前已经建成占地面积不大的谷山体育公园）。
5. 湘江边上一一般会规划沿江风光带。夏日一般江风比较大，适合休闲散步。

总体来说，这一区域的自然环境，湖、山、岛、成规模的山脉、历史遗址都有，类型丰富，距离都不远。



政府在 2010 年之后，为了开发和销售金星北地块，在该区域内也规划了中小学。已经运行开学多年的学校有：

1. 师大附中星城实验中学（几乎就在小区隔壁，距离小区距离 800 米），从教学质量来说，尽管比不过师大附中梅溪湖中学，但是也属于师大附中的窗口指导学校。
2. 星城实验小学（距离小区 1.3 公里）

1.1.3 距离未来城市的工作中心聚集地带交通方便

1. 距离滨江新城：3-6 站地铁站。
2. 距离长沙重点发展的“湘江新区沿湘江重点发展轴”的最远端的洋湖区域地铁有 16 站。
3. 嘉宇银杉楼盘所处区域本身位于“湘江新城”的旁边，湘江新城未来具有 6000 多亩可供出售的全新地块（其中大半会作为办公和商用地块出售，这些地块预计在 2017 年开始逐步拍卖）。
4. 通过地铁换乘（2，6 号线，长株潭河西（间距几乎相当于地铁），以及新型轨道电车），可以快速得到麓谷，梅溪湖地带。

所以综合来讲，这一楼盘所处的位置，距离城市的中心中心区域交通方便。有利于吸引大量的新增人口选择置业。

1.2 价格优势和未来发展

目前的宣传材料是：3800 元起价。可以以大约 3900 元左右购买。

这个价格具有相当的优势，从当前已经可比较的静态的价格优势点有：

1.2.1 价格 3800 和几年前长沙楼市极度疲软背景下的较低促销价，

考虑通胀因素是等同的。

从 2012-2014 年，长沙处于两大不利因素的条件下：

- 和全国很多城市实现限购限贷政策一样的房地产调控年份，以及
- 长沙为了快速开发河西地带，成立湘江新区（为了快速的实现成规模的开发，所以政府大量卖地）导致 2013-2015 年的库存高涨

在这个调价之下，2014-2015 年，这一地块附近的其他楼盘的最低促销价格为：3200 – 3600 元左右进行销售。

这样的历史情况未来难以重现，因为长沙已经在去库存（目前的银行政策和房地产政策，相当于历史上最宽松时期，这种最低首付 2 成，对全款支付不限购，而且限贷政策也是名义上的（因为不严格检查婚姻状况，相当于一个家庭最多可以有 4 套房贷，4 套房贷已经是一个较大名额））。湘江新区的重点优质区域地块土地已经销售大半（尤其是目前已经修好或者马上在修的 2、4、6 号地铁线附近楼盘），目前遗留的是梅溪湖二期，以及这个位置的湘江新城、以及洋湖垸南边的部分地块，这些位置的地块的售价会大幅度提高（按照湘十条的去库存政策，政府严格地块供应）。

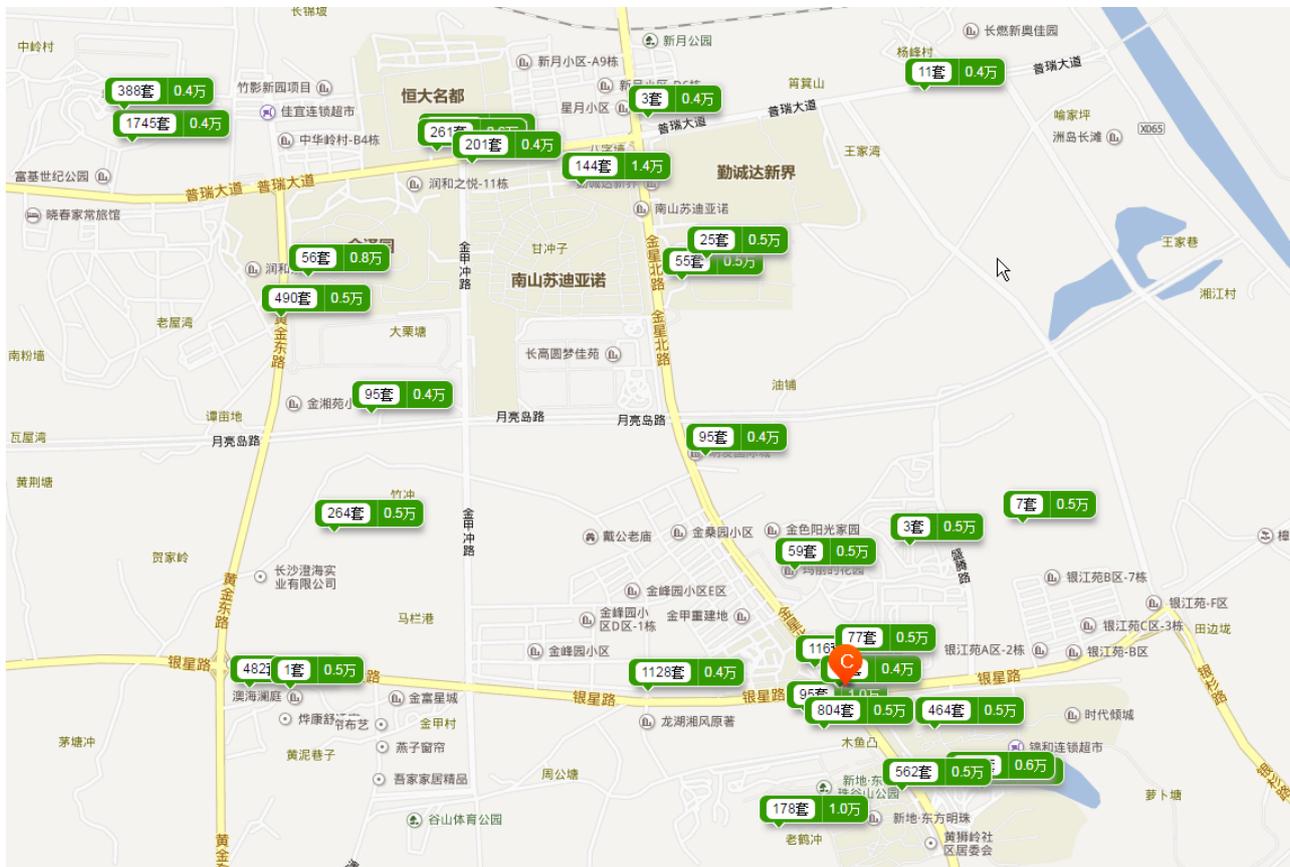
相对之前比较差的市场形势下（以后无法再现）的 3200-3600 的房价来说，目前 3800 的起价并不贵。如果相对 2014-2016 年的几年的实际货币通胀率，3800 的价格其实就是相当于 2014 年的 3200 的价格。

1.2.2 前几年疲软背景下的金星北低价楼盘大多数并不紧靠地铁

在 2012-2015 年长沙房价低谷时期的 3200-3600 的价格所促销的金星北地块的相应的楼盘，比如

恒大名都、苏迪亚诺、澳海澜庭、龙湖湘风原著、新地东方明珠等楼盘并不非常紧靠地铁口，一般距离地铁口 1 公里之外为主。可以说是近地铁楼盘，还不是 500 米之内的地铁口楼盘。一般来说，在二线省会

城市，地铁口楼盘相比非地铁口（距离地铁口 2 公里之外）的楼盘，可以高 1000 元每平方还是具有合理价值（地铁楼盘比非地铁楼盘价格高 10-20%是合理的，学区好的比学区差的高 30%是非常合理的）。目前嘉宇银杉距离月亮岛路地铁口大约 200 米，在此条件下的价格优势明显。



<http://zt.haofz.com/zt/201009/jinxing/>

2010 年左右媒体报道的关于金星北的信息。

关键字搜索：“沿着金星大道一路向北，大盘、高端别墅产品尽收眼底，浩龙音乐界、新地东方明珠、玫瑰园、双盈卧龙湾、南山、苏迪亚诺等，真所谓地产大家云集于此”

http://epaper.xxcb.cn/XXCBC/html/2012-09/28/content_2649955.htm

2012 年媒体报道这一区块的大量房产上市的惨烈竞争状况

1.2.3 相对开发成本，目前的定价是相对实惠的。

3. 该楼盘价格，开发上的成本约为：

1. 200 万一亩的土地价格，容积率为 3.2，楼面价格为：200 万/667 平方/3.2 大约 937 每平方。该楼盘的土地价格是附近较低的。其他开商有不少以 400 万每亩的价格购买。（2010 年我自己购买邵阳县的

地块的价格，折合楼面价格为 540 元每平方米)

2. 高层建筑成本至少 1500 元每平方。

不计算其他财务成本和销售管理成本,并以建筑成本的较低价格计算,该楼盘的最基本成本超过 2500 元每平方。

未来的这一区域的土地价格(尤其是越靠近湘江的所谓湘江新城区域,地铁边,湘江边),建筑人工成本,财务成本等,不可能是过去这么低。

1.2.4 价格和其他省份县城房价水平相当,这是省城近地铁楼盘各种

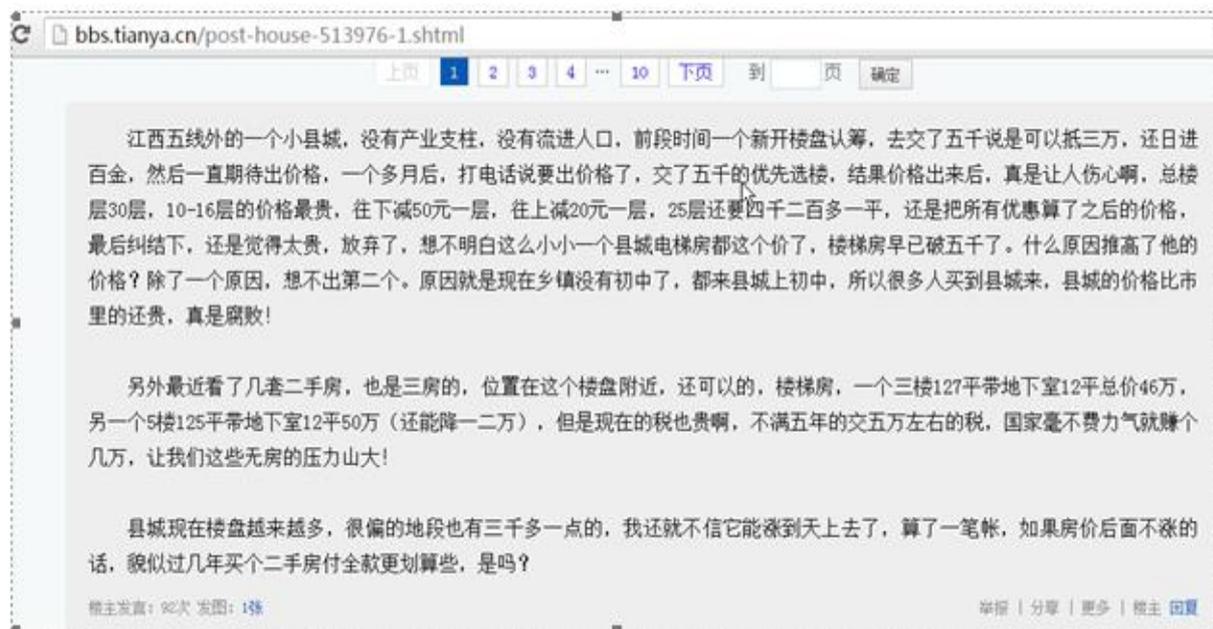
资源配套和对人口吸引力是巨大的差距

和其他地区横向比较:

3800-4000 每平方的价格。这个价格是很多其他省份的县城的价格,江西、湖南,安徽等地的经济发展水平类似。不少江西的县城比这个价格都贵:

<http://bbs.tianya.cn/post-house-513976-5.shtml>

<http://shangrao.house.sina.com.cn/scan/2014-05-18/19124148270.shtml>



河北的的县城房价:

新市民市场潜力大，解决配套才能“进得来、留得住”

河北省保定市顺平县，新房平均售价在3000至4000元左右，居民月平均收入2000元。县城内某6万平米的项目，从2014年开始蓄客，两年时间仅消化了不足50套。

2016年初，房地产行业顾问周亮作向开发商提出几项建议。首先降低门槛，做分期首付。第二，节约成本，控制房价。第三，在产品设计上，以三居室户型为主，适当创造2+1户型和2+2户型，满足业主未来十年的人口增长需求。第四，扶持就业，缓解压力。在开发商物业管理等部门聘用买房业主工作，保证来自农村的业主能够有稳定的收入和持续还贷能力。第五，帮开发商积极联系推动与北京大学合作，为县城经济招商引资，解决当地就业，提高农民收入，从根本上解决新市民城镇化后的收入问题。2016年2月开始，此前蓄客两年销售情况仍然不佳的房子在一个月时间内被预订一空。

周亮向记者表示，**县城房地产市场的增长点在农村。只有满足好农村进城青年的需求，才能解决县城库存去化的大问题。**

http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MjM5NzI3NDg4MA==&mid=2658471766&idx=2&sn=6a4c8c7e7c07db014c27435b56368282&scene=1&srcid=0807xGyn5e8anNrmefSeL9TQ#rd

吉林省靠近长白山的一个小镇的房价：

这周（2016年8月4日）到长白山下面的一个小镇白河镇、二道镇，住宿的酒店老板简单装修的二居房子，房价3700-4000每平方（无电梯六层楼房）。这里长居人口只有2、3万。一年之中只有5月到11月景色良好，其他季节很冷，无法导入外地人口。

和我们自己邵阳县的自建房的比较：

其中三楼销售价格是2200每平方，136平方，总价在29万。尽管相对于我们投入的成本是1200元每平方左右（550元左右的楼面地价+500多的建造成本+其他一些格外开支等），卖出能挣1000每平方。但是自己感觉要费不少功夫（费心，资金成本）。能挣1000每平方并不是太容易的事情（基本上是非常合理的回报，所以相对而言，如果嘉宇银杉的楼面和建设的基本成本在2500左右。开发商的合理毛利1000元每平方是相对合理的）。

但是从买房者来说，如果和长沙金星北区域来说。如果要做选择，显然金星北更具有优势，因为：2200元的房价所购买的房子，没有小区的概念，办理产证的麻烦（小县城的各种不规范），建造质量的不足，而且无法贷款一次付清，县城和省城的巨大差距。

和其他县城的房价的横向比较：还该楼盘区域，是湖南的省城，具有良好的交通（三条高铁交汇，飞机，地铁等），教育，人口导入，发展前景（省会城市基本五年小变，十年大变）良好。未来的双地铁楼

盘，还房价却和很多其他城市的县城，小镇的价格齐平，所以这个价格是一定是低估的，当前处于低谷的状态（处于低估的状态的主要原因是：目前长沙的热点区域主要是梅溪湖、滨江、洋湖一代，这一区域之前所销售的地块很多都是大盘，开发周期和房产供应相对较多，但是这一区域的内在价值是高于当前的市场状况的，在最近一年和长沙的去库存政策下，这一状况就急剧变化。而且因为梅溪湖，洋湖，滨江一代的房价库存快速减少，价格快速上涨，让临近滨江区域的湘江新城区域显得非常具有性价比，吸引刚需人群或者资金稍微紧张的人群购买）。

1.2.5 机会成本相对较低（不可能再低），但是可能的增值机会却非常高

机会成本低主要体现在：

1. 因为 3800 的价格是非常便宜的。另外结合长沙最为宽松的信贷政策，首付两成，购买 91 平方的首付只需要 7 万元即可（三成大约 10 万元）。首付的成本极低（同比北上广，基本上首付至少 100 万，相比中部其他省份，比如合肥，南京，武汉，按照现在的信贷政策和当地同此相对位置类似的地段，首付就可能达到 30 万）。

可以肯定的估计，未来的这个地段的长沙的房子的价格只有上涨。这一的地带其他不太靠地铁的房子，在竞争最惨烈的 2012-2015 年期间，价格很多都是 3200-3700 之间（这是开发商在死亡线上挣扎的不得已的定价）。到 2016 年的 8 月，那些房子的现在的定价大多数在 4000-4900 的定价区域了（涨幅的百分比其实已经不小了，虽然涨幅的绝对金额是不高的。）

2. 租金的收益能够覆盖每月房贷，即使首付 2 成，贷款 30 年的话，按照目前贷款利率，每月还贷 1500 元左右。还当前该区域的 2 房已经装修的租金约为 1800 元左右。也就是说，正常情况下，租金可以覆盖或者超过还贷。在按照贷款政策最低首付下，如果一个房子的租金能够覆盖后续的房贷，则意味着这是难得的投资，在上海的过去 10 多年中，大部分在当时购买的房子，在购买的同期的租金是达不到的。之后在后续房子升值，房租上涨的过程中，过了多年之后才能达到，还其他省城，或者房价最为便宜的县城，都不太容易达到这一点（比如邵阳县的商品房大约在 2600 元左右。但是 2 房 1 厅的租金，每年只有 8000 元左右）。租金的收益能覆盖房贷就意味着后续不会带来持续的还贷的资金压力，而且随着物价的上涨，货币贬值的因素，在过了几年之后，租金超过房贷时候，这些贷款反而不是负担，还是带来持续稳定收益的资本（这种最低首付 2 成之后，租金很快能和以后每月的房贷金额相当，这是非常难得，划算的房产投资）。

2016房贷计算器	公积金贷款计算器	提前还贷计算器
<p>请您填写:</p> <p>贷款类别: <input checked="" type="radio"/> 商业贷款 <input type="radio"/> 公积金贷款 <input type="radio"/> 组合型贷款</p> <p>计算方式:</p> <p><input type="radio"/> 根据面积、单价计算</p> <p><input checked="" type="radio"/> 根据贷款总额计算</p> <p>贷款总额: <input type="text" value="30"/> 万元</p> <p>按揭年数: <input type="text" value="30年 (360期)"/> ▼</p> <p>贷款利率: <input type="text" value="2016年1月1日基准利率"/> ▼</p> <p>4.9 %</p> <p>还款方式: <input checked="" type="radio"/> 等额本息 <input type="radio"/> 等额本金</p> <p><input type="button" value="开始计算"/> <input type="button" value="重新填写"/></p>		<p>查看结果:</p> <p>房产总额: <input type="text" value="略"/> 元</p> <p>贷款总额: <input type="text" value="300000"/> 元</p> <p>还款总额: <input type="text" value="573184.86"/> 元</p> <p>支付利息款: <input type="text" value="273184.86"/> 元</p> <p>首期付款: <input type="text" value="0"/> 元</p> <p>贷款月数: <input type="text" value="360(月)"/> 元</p> <p>月均还款: <input type="text" value="1592.18(元)"/> 元</p> <p><small>*以上结果仅供参考</small></p> <p>房产抵押贷款</p> <p>毛坯房装修费用</p> <p>小额应急贷款</p> <p>房屋抵押贷款</p> <p>商业贷款计算器</p>

可能的增值机会会比较高的因素：

1. 本质上长沙，武汉，郑州，合肥，南京，杭州这几个城市是相差不大的。尤其是郑州，长沙，武汉，合肥等几个城市，都是处于中部区域的人口大省城。无论在人口规模，经济发展，以及城市地位在本质上是没有什么根本的不同。在 2015 年之前的这些城市的房价的差距并不太明显，可能我这里 5000，你那边主流的是 8000。但是经过 2016 年上半年之后。长沙和其他中部省份的差距变得无比巨大：

南京一大片的单价超过 4 万的房子，土地市场拍卖的土地价格不少楼面价格超过 2、3 万的。

合肥更加明显，包括合肥的三个县城的房价均价超过 1.4 万。滨湖和政务区域的房价普遍超过 2 万。

郑州和武汉的房价也明显超过长沙 2 倍以上。郑州和武汉在 1.5 万价格所能买的房子的所处的地段、以及和中心城市的位置，以及配套远远差于长沙。所以从内在的规律来说，长沙一定会在和这些城市的房价走向一致（房价主要取决于国家的宽松的货币政策，信贷政策，以及供需关系，目前因为合肥，南京等城市的限购和限贷政策，反而导致长沙的处于更有利的位置）。

就像我刚刚参加工作的时候，其实最早的，房价最贵的城市是温州，后来随着温州人到杭州买房，带动了房价上涨超过温州，在 2001-2003 年左右，杭州的房价远远高于上海。之后大量的浙江人到上海投资置业，并带动了上海的房地产业，上海房价 2004 年之后才超过杭州。上海房价在较高的时候，北京的房价都是很便宜的。只有到 2008 年奥运会的前 2-3 年才涨起来，深圳紧跟北京的上涨。2008 年，国家 4 万亿的市场投放。导致全国很多省会城市的一波普涨（长沙格林星城的房子，在 2008 年的还只有 3200 左右（杨红武购买的价格），到 2009 年 12 月我买的二手房就是 4100 元了）。从这里看出，这些年来，并不是那个地方天生或者永远就一定比其他地方要贵。市场都是变动和发展变化的。

2. 长沙土地市场的在 2015 年到 2016 年的严格控制。长沙政府也不满意长沙的土地市场的价格相比其他城市的价格太低了。同样的距离城市热点区域或者城市中心的位置的地块，在长沙卖出 3000 每平方的楼面地价，还在南京，合肥，却能卖出甚至高达 3 万的楼面地价。政府官员非常不甘心（费老大劲，甚至不惜有如故意杀人的方式强力拆迁，长沙拿到的地买的价格凭什么要比合肥，南京低十倍呢？），所以连续

两年政府推出住宅用地非常稀少（不少开发商处于断粮的阶段了），尤其是 2016 年，截止目前，只卖出两块小面积土地。所以很明显，长沙政府，在矫枉过正的方式，严控土地出让，积极等待库存消化（大众的心理都是买涨不买跌，房价上涨是最有效的最实质性的去库存手段）。之后等长沙库存水平非常低的时候，估计 2016 年年底才会新的地块出让，那个时候不少在长沙已经没有地的开发商（这些开发商在合肥，南京都在抢地，上海要拿到地块很不容易，加上这些城市限购和限贷政策的压迫。房地产的需求方面的有所压制。反而凸显长沙的土地和房地产开发的吸引力），新的土地的楼面价会大幅上涨，估计下一轮的土地抵押（比如梅溪湖二期，湘江新城区域），楼面地价很有可能达到 6000 每平方米以上。

3. “跌无可跌”，没有比这最差的情况下。在 2013 年到 2015 年，长沙的房价在最惨烈的市场供大于求的情况下，2014-2015 年的最差市场情况，房价在低位徘徊很久，但是几乎没有进一步下跌空间。那个时候是处于跌无可跌的境地。到 2016 年 8 月，长沙的很多热点区域的房价已经涨幅很大了（梅西清秀从普遍的 5600 到目前的 7600，甚至 8000 多）。涨幅已经高达的 40%（其实就是从 2016 年 2 月到 2016 年的 8 月，不到 6 个月时间）。长沙房子已经处于上升通道，而且因为房价上涨，并不是销售下降，反而因为房价上涨，每日的成交量很大，新房市场的库存持续下跌（尤其是梅溪湖，滨江，洋湖地段，存销比已经远低于 5 以下了，价格也有加速上涨的趋势）。

即使是沈阳，很多房地产市场分析人员认为沈阳是人口流出的城市，但是 BMW 的内部员工在 2015 年地，我陪他一起看房买房，90 平方的三方，当时买的价格是 4400 平方。这半年下来，这也是一个最低价。现在已经买不到这个价格的二手房了。首付三成，每月房贷 1400 元。他自己之前租的房子的价格每月都要 1300 元（学校老师的福利二房）。也有 BMW 的员工去买 110 万左右的别墅（位置相对稍偏一些，但是房价相当于 3500 元一平方），也是非常划算的自住购房时间。现在也不容易再以这个价格购买了。

4. 3800 元的左右的地铁房，而且长沙的城市的发展规模远比武汉，郑州，合肥等地小。该位置在长沙二环外面，三环之内。因为地铁的通达性，会拉近距离城市中心的时间距离。这个价位的基本上是未来不可能再比这个更低的。如果是购买 96 平方， $96 \text{ 平方} * 3900 \text{ 元} * 0.2$ （2 层首付）= 7.5 万元。目前该楼盘的附近的区域的其他 2 房的租金一般在 1600-2000 之间，租金大约等于月供。但是该类似位置的房产，在郑州，武汉，合肥，南京等城市，房价都大约 1.2 万以上。未来，长沙房价可能是向他们靠齐，需要的只不过是时间（估计 5 年时间）。从远景和其他类似中部城市同比的方法。很有可能会实现（ $96 \text{ 平方} * 1.2 \text{ 万} - 37 \text{ 万} = 78 \text{ 万}$ 获利），可以高达 78 万/7.5 万的超过十倍的投资回报率的可能机会在其中。

1.3 理想户型选择

96 平方（最佳选择）：在 96 平方的面积中，实现了 3 房 2 卫，客厅和厨房的宽度都合适。



91 平方：



117 平方：



1.4 不利因素和其他选择

嘉宇银杉楼盘的主要的不足点：

1. 开发商较小；交房时间要到 2018 年，等待时间稍长，需要 2 年多。
2. 相比附近的时代倾城，时代倾城精装修，目前价格大约 5400 元左右每平方（二期就在地铁边上，附近地铁地块有修建商业中心规划）。精装修的标准还是可算 1000 元平方的。精装修的好处是，装修费用也算到月供中去了。可以省掉交房后的装修投入和时间。交房时间也早，估计明年就会交房。有 85 平方和 115 平方可选，但是要支出的首付要多一些。
3. 嘉宇银杉只提供一家银行贷款，而且贷款银行流程较长。对我们是一个严重的不利因素。