



# 5月长沙楼市发生哪些大事

## 开盘去化热度高,一揽子利好政策出台

本报记者牛蕊 长沙报道

在宽松的政策助力之下,5月长沙楼市热度上升。一方面,5月长沙商品住宅成交环比上涨,另一方面,包括绿城锦海棠、湘江金茂府等在内的多个纯新盘首开摇号,市场活跃度明显提升。



5月16日,长沙,雨后星城焕发出独特魅力。图/视觉中国

### 5月长沙楼市成交环比上涨

5月26日,湘江金茂府首开售罄,引发较高的关注。该项目套均总价500万至950万元,主推114套建面约218至280㎡的大平层。在互联网平台上,有不少网友分享成为湘江金茂府业主的选房经历,里头有主持人,有“00后”,有40岁的女性,也有网友称是家庭第二套房。

作为高端项目,湘江金茂府为何能取得首开售罄的成绩单?项目相关人士告诉记者:“项目恒温、衡静、衡氧、衡湿、衡净等五衡系统加持,解决了因长沙天气原因造成的生活不适感这一痛点。”

湘江金茂府位于开福区,坐享一线江景资源,为华中地区首个金茂府3.0项目,同时是《住宅项目规范》落地后的产品,得房率超过了100%。

往前的5月18日,绿城锦海棠首开,212套房源累计认筹452组,首开去化超九成,同样引发市场关注。该项目位于教育配套出圈的观沙岭片区,周边有在建的长沙实验二小和南雅观沙岭中学,片区内名校云集。就产品来看,项目首开推出的住宅户型为133至170㎡,均价为17700元至18600元/㎡,均为《住宅项目规范》落地后的产品,得房率高达110%。

据克而瑞湖南区域统计,5月长沙有5个楼盘开盘,4个首开楼盘里有3个摇号,开盘去

化热度高。

就市场供求来看,5月长沙内五区商品住宅供应26.81万平方米,成交40.11万平方米,成交均价14047元/㎡。成交较4月有一定程度的上涨。分区域来看,月度供求均集中在岳麓区,单区市占率分别达到61%和139%。其次为开福区,深业沙河城降价至五字头促销,单月网签269套,湘江金茂府首开,当月网签金额达5.34亿元,助力片区成交大涨,价格上涨至1.45万元/㎡。

另外,5月商品住宅成交产品主力为120至144㎡的产品,占比为54%。100至120㎡刚需占比上涨4个百分点。180至250㎡改善产品下降8个百分点。

### 时隔7年出台省级楼市政策

一个背景是,5月楼市迎来一揽子利好政策。长沙房贷利率迎来下调,其中,首套房公积金利率下调至2.6%,二套房为3.075%;首套房商贷利率降至3.05%,二套房为3.15%。

5月底,湖南省住房和城乡建设厅等9部门印发《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》,这是自2018年之后,湖南时隔7年再次出台省级层面促进房地产市场平稳健康发展的政策文件。重点围绕创业大学生、青年人才及高层次人才住房需求、多子女家庭购房、房地产市场监管、“白名单”项目融

资、“以旧换新”、货币化安置、盘活存量房地产开发土地、“好房子”建设等方面,制定了相关支持举措。

业内人士表示,《若干措施》既包含短期市场刺激工具,又着眼行业长期健康发展,其政策效果不仅体现在当前市场企稳,还将为湖南房地产行业的结构性转型提供持续动力。

《若干措施》发布之后,长沙市住房公积金管理委员会发布《关于实施青年人才住房公积金支持政策的通知》。通知明确,35周岁(含)以下获得全日制本科及以上学历的

长沙市单位缴存青年人才,连续足额缴存满6个月,符合住房公积金贷款条件,在长沙市购买首套自住住房申请公积金贷款,不含商业银行住房贷款转公积金贷款,可贷额度不与住房公积金账户余额挂钩,最高贷款额度在长沙市现行最高贷款额度基础上提高至1.5倍。

克而瑞湖南区域分析指出,这是长沙首次精准定位青年人才的政策,长期看,政策以“住房留才”吸引年轻人口落户,为房地产市场注入持续需求动力。

## ZARA HOME 将撤出长沙

### “关小开大”走高端化道路,本土品牌以高性价比抢占市场



ZARA HOME长沙国金店。图/记者李轩子

本报记者李轩子 长沙报道

近日,ZARA HOME长沙国金店发布闭店通知,引发热议。作为快时尚(跟随潮流不断变化)巨头的ZARA为何突然撤店?对此,6月3日,记者在长沙走访ZARA HOME,店员称因公司业务调整将在6月29日营业结束后关闭,不会有闭店促销。

值得一提的是,这一现象与快时尚行业在亚洲市场面临的挑战密切相关。

### 长沙将只剩下一家ZARA门店

公开信息显示,ZARA HOME是Inditex集团于2003年创立的家居品牌,2011年进入中国市场,产品涵盖家居服、床品、香氛、厨具及装饰品等,价格区间从十几元到数千元不等。

6月3日,记者走访长沙国金中心ZARA HOME门店看到,与同商场的ZARA门店相比,这里客流明显冷清,店员正整理店内的货品。门店工作人员透露:“这家店将在6月29日营业结束后关闭。”闭店原因是公司业务调整,至于未来是否会在长沙重新开店,“目前应该没有的”。

关于闭店前是否会推出促销活动,店员表示月中会有常规季末折扣,但不会有专门的闭店促销,“全国价格要统一”。

值得注意的是,ZARA HOME的关店举措与Inditex集团收缩中国业务的趋势一致。今年1月19日,长沙的两家ZARA门店已先行关闭。近期ZARA还大批关闭一二线城市的非中心门店。记者查询ZARA官方小程序发现,若ZARA HOME关闭后,ZARA在长沙将仅剩一家门店。随后记者询问ZARA

(长沙IFS店)店员是否会撤店,工作人员予以否认。

实际上,自2021年初以来,其母公司Inditex集团在中国市场的策略调整一直在进行中。其旗下品牌Bershka、Pull&Bear、Stradivarius和Oysho都相继从中国市场撤退。

### 年轻消费者喜欢带社交属性的时尚单品

这一收缩态势与快时尚行业在亚洲市场面临的挑战密切相关。

尽管Inditex集团2024财年全球营收同比增长7.5%至386亿欧元,但亚洲市场销售额占比已从2023财年的16.9%下滑至15.7%。

究其原因,一方面,Z世代消费者更青睐个性化和具有社交属性的时尚单品,对传统快时尚的同质化产品兴趣减弱;另一方面,本土品牌UR正以高性价比抢占市场,lululemon、安踏等运动品牌也纷纷跨界分食市场份额,快时尚行业竞争已进入白热化阶段。

盘古智库高级研究员江翰指出,随着中国快时尚企业的崛起,如SHEIN等品牌凭借本土化优势和竞争力价格,对ZARA构成了严峻挑战。此外,电商的高速发展让快时尚行业变成了比拼速度的战场,消费者需求更加多样化和个性化,拥有电商基因的公司和国产品牌、白牌通过低价、高性价比产品进一步抢占市场空间。

面对挑战,各大快时尚品牌不约而同地选择了高端化的道路,关闭小店的同时增开旗舰店。Inditex集团也实施了“关小开大”的战略转型,从“量”向“质”发展。今年3月,ZARA全新亚洲旗舰店在南京新街口开业。据悉,ZARA深圳壹方城门店已翻新,上海和北京的全新旗舰店也在计划之中。

## 新能源汽车5月成绩单出炉

### 零跑汽车继续“领跑”造车新势力,理想、小鹏等表现亮眼

本报记者胡雄 长沙报道

5月车市,“口水战”成为车企最热闹的话题。刚进入6月,又有两位车企大佬打起口水仗。不过,车市最重要的比拼,还是要看销量。

截至6月3日,新能源车企2025年5月销量数据已陆续披露。记者注意到,比亚迪受益于海外车型上量及区域拓展,5月新能源出口销量达8.9万辆,再创新高;而在造车新势力中,零跑汽车已经连续三个月位居新势力单品品牌销量第一,5月销量达4.51万辆。

### 零跑汽车销量连续三个月领先

从造车新势力的表现来看,5月零跑汽车和理想汽车以超4万辆的月销量领先,其中,零跑汽车已经连续三个月位居新势力单品品牌销量第一。数据显示,零跑汽车今年5月交付量为4.51万辆,同比增长148%,连续三个月稳居造车新势力领先地位。今年1月至5月,零跑汽车累计交付量为17.37万辆。

5月,理想汽车交付新车4.09万辆,同比增长16.7%。今年1月至5月,理想汽车累计交付量约为13.02万辆。

小鹏汽车今年5月共交付新车3.35万辆,同比增长230%,连续7个月交付量超3万辆。2025年1月至5月,小鹏汽车累计交付新车共16.26万辆,同比增长293%。

鸿蒙智行公布5月全系交付新车4.45万辆,再创新高。具体品牌来看,问界M9车型2025款全维进化,5月交付1.55万辆,2025年累计交付4.87万辆。同时,智界R7 5月累计交付5124辆;享界S9增程版5月交付超2000辆。

蔚来汽车5月交付新车2.32万辆,同比增长13.1%。其中,蔚来品牌交付新车1.33万辆;乐道品牌交付新车6281辆;firefly萤火虫品牌在其首个完整交付月交付新车3680辆。

此外,小米汽车5月交付量超2.8万辆。小米汽车表示,正在为小米YU7大规模量产做准备。

▶零跑C10。



### 比亚迪海外月销量近9万辆

比亚迪5月新能源汽车销量为38.25万辆,同比增长15.3%。比亚迪今年前5个月累计销量为176.34万辆,同比增长38.70%。同时,5月公司新能源汽车动力电池及储能电池装机总量约为28.476GWh,2025年累计装机总量约为107.507GWh。

比亚迪5月海外销售新能源汽车近9万辆,同比增长137.46%,环比增长12.60%。截至目前,比亚迪已进入欧洲30多个国家的市场。同时,比亚迪在美洲市场和东南亚市场均有布局。

吉利汽车5月汽车总销量为23.52万辆,其中新能源汽车销量为13.80万辆,再创新高,同比增长135%,环比增长10%,占总销量比重59%。拉长时间线来看,吉利

汽车今年1至5月累计销量为60.28万辆。同时,吉利汽车5月海外出口销量超3万辆,环比增长24%。

长安汽车5月新能源汽车销量为9.48万辆,同比增长70%。其中,长安启源5月销量为3.66万辆,同比增长67%;深蓝汽车5月交付2.55万辆,同比增长78%;阿维塔5月销量为1.28万辆,同比增长179%。今年1月至5月,长安汽车销量为112.02万辆,其中海外销量24.68万辆。

今年5月,奇瑞集团销售新能源汽车6.32万辆,同比增长47.7%。上汽集团(600104)新能源汽车5月销量达12.5万辆,同比增长50.3%。同时,广汽埃安5月新能源汽车销量为2.68万辆。

◀小鹏M03。

