

精顺 视角

2009年洛阳楼市总结暨2010年楼市预判 (一)

2009年关键数据

2009年商品房总销售额122亿元,刷新了历史纪录。其中住宅成交面积342万㎡,金额108亿元,成交均价2930元/㎡。商业地产成交面积22万㎡,金额14亿元,成交最高价4万元/㎡(以上数据来自市房管局签约备案统计信息网)

2009年楼市:透过热销看本质

市场需求——从刚性需求步入弹性消费

2009年的热销从上半年和下半年市场需求的性质来看,可明确地分为两类:上半年多为刚性需求的释放,下半年则转向弹性需求,即改善性及投资性需求。

2008年憋着劲观望的购买力在2009年上半年集中喷发。2008年存量房源基本消化殆尽,下半年新开项目甚至出现惜售、哄抢。瀋河恒大绿洲起价3980元/㎡,开盘狂销500套;世纪华阳3期均价4500元/㎡,山水富地均价3500元/㎡,都是开盘即抢空;连帝都国际城下半年的月销量都荣

居前三甲,均价从2650元/㎡涨至3085元/㎡。无论位置、品质、价格,几乎大小楼盘全部热销。2009年住宅成交3万多套,成交面积342万㎡,超越2007年。

建设部政策研究中心主任陈淮曾说:“中国从最穷的人到最富的人,都憋着改善住房呢,这是国情。”几年前我们认为刚性需求是支撑洛阳楼市的主要力量,但目前弹性需求已渐呈强势。

从精顺代理的楼盘来看,可粗略分为两类。一类是以自住或者改善型需求为主的中州国际、香港城,囊括了西工、涧西两大洛北核心客户区域。香港城2007年月均销售30套,2008年这一数据下降为20多套,2009年上涨到50余套,10月份销售近100套。均价也从1800元/㎡涨至2900元/㎡,持续热销。位于西工区的中州国际,占据王城公园不可复制的地段和景观,主力客户80%为自住。从交房后期情况看,仅有1%的转让,炒房现象不高。

另一类是以投资型需求为主的中弘·湖滨花园和创展·国际贵都。中弘·湖滨花园从2006年一期开始销售到2009年三期售罄,客户区域囊括洛龙区、洛阳新区周边及市区,与新区其他项目一样空置率较高,达到60%左右。这

类客户不急于自住,也不急于出手,转让和转租的仅占5%。创展·国际贵都近600套小户型,是洛阳最典型的投资类产品。从客户特征看,20%自用,包含办公和自住,80%是投资。从后期销售跟踪的情况看,有5%左右客户直接转让出售,95%以后期出租作为收益目的。从中弘·湖滨花园和创展·国际贵都的数据来看,追求长期获利或以资产沉淀为目标的中长线投资居多,“低买高卖、快进快出”的短线投机很少。

目前洛阳市场投机者数量较少,原因有二:一是洛阳楼市价格还不足以吸引投机者倒买倒卖。二是百姓的投资渠道狭隘,在通胀的预期下,只能买房保值,因此对房地产行业形成了一种“挤出效应”。可以说洛阳弹性消费时代刚刚开启序幕,那么未来楼市的上扬或许就不足为奇了。(未完待续)

(精顺研究院)



重磅资讯

洛阳地产星光榜 虎跃新春特刊2月推出

本报讯 虎年新春即将来临,辛苦一年的朋友们及从外地回洛探亲的游子们如果在洛阳为父母、为自己安家置业,可千万不要错过将于2月11日(农历腊月二十八)在《洛阳晚报》上推出的《洛阳地产星光榜虎跃新春特刊》。

据悉,本次特刊将集中“2009洛阳地产总评榜”及“2010洛阳最值得期待楼盘”联合展

示,并携手洛阳其余知名楼盘一起向全市人民贺岁、拜年。其中,将会提前预告春节期间还继续营业的楼盘和各楼盘推出的春节购房优惠措施。

另外,洛阳日报报业集团为了在年终回报房地产企业,特别制定广告做一版送一版的优惠措施,机会难得,详情请咨询:63232387。本刊记者 刘琨

工程量清单计价的相关问题

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:工程量清单计价,是法定的工程造价计价方式之一,该计价方式量价分离、风险明确。招标人按相应规范编制工程量清单,投标人统一按招标人编制的工程量清单自主报价,招标人对清单工程量的准确性和完整性负责,实际工程量超出清单工程量的部分应另行支付相应价款,投标人对报价负责,漏报和低报项目无权向招标人主张价款,由此有利于投标人之间的竞争。全部使用国有资金投资或国有投资为主的工程建设项目,必须采用工程量清单计价法,其他项目可选择采用。

工程量清单,是拟建工程的部分分项工程项目、措施项目、其他项目、规费项目和税金项目的名称和数量的明细清单,是招标文件的组成部分。投标人的投标报价由分

部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成。分部分项工程费和措施项目费采用综合单价法确定。综合单价,是完成分部分项工程量清单项目或措施清单项目所需的人工费、材料费、机械使用费和企业管理费与利润以及相应风险费用的价格表示。其他项目费包含暂列金额、暂估价、计日工、总承包服务费。规费包括工程排污费、社会保障费、住房公积金、危险作业意外伤害保险等。税金包含营业税、城市建设维护税和教育费附加。



洛房商预字第Y08-044号

电梯入户的现房领秀

A Ladder Rich And Powerful Family A Household One Private Enjoys

一梯一豪门

Out Of Print Quality, Only This One 绝版品质, 仅此一栋

纯大户型板式社区, 电梯入户的尊贵感受, 1:1全地下停车位——令人仰慕的居住形式, 成就绝版栖居: 身份居者的人文力量, 汇集成具有文化感召力的高端居住精神: 圈层新城中央最后的纯大户型豪宅, 市府西临, 地界即是眼界: 地段俯拥无遮挡臻萃景致, 更有20000平方米私家园林, 百余种珍贵绿植掩映: 景致

贵宾热线: 0379-6586 6767



购房二重豪礼:

第一重:【赠豪华私家电梯厅装修】第二重:【赠家用中央空调】

投资者: 上海银润置业股份有限公司 / 开发商: 洛阳银润置业有限公司
销售中心地址: 洛阳新区大康路金城寨街交叉口