

春节期间,我市楼盘销售火爆,为虎年开了个好头;后市将如何发展,则受许多因素影响——

虎年楼市开门红 后市能否更精彩

□本刊记者 刘琨

如果你在網上搜索春节楼市,会发现广州、深圳、上海等大城市的楼市带有“惨淡”、“清冷”、“零成交”等字眼。而洛阳楼市在春节期间是什么样的情景呢?记者为此采访了本市几家房地产公司,了解到春节期间我市很多楼盘不但正常营业,而且还有不错的成交量。

楼市春节销售旺

位于瀍河回族区的超级大盘洛阳·恒大绿洲在初一到初六期间销售住宅40余套,成交总价逾2000万元,每天到售楼部看房的客户约百组。涧西区的香港城春节期间销售总面积1300平方米,总销售金额420万元,期间到现场看房的客户约180组。在洛阳新区开元湖边的泉舜财富中心内,新老客户咨询登记3期房源的情绪异常高涨,初一至初七,每天均有超过20组以上的客户到访。

这些公司负责人表示,春节期间的楼市旺销意味着在虎年开了个好头,但要预测2010年全年的情况还有很多不确定因素。开发企业要想在今年取得好成绩需要提前准备,占领市场先机。

春节购房优惠多 省掉就是赚到

中泰世纪花城推出的特价品质房引发了一轮抢购风潮,洛阳最大

的商业地产项目宝龙城市广场在春节期间推出一次性付款优惠2%,香港城一口价优惠幅度达到14000元起,洛阳·恒大绿洲春节前20名购房客户享受额外九一折。对购房者来说,这些省掉的其实就是在新的一年赚到的真金白银啊。

住房需求以刚性需求为主

据了解,春节期间购房的群体多以自住为主,改善居住条件是主要目的。据统计数据显示,到2008年年底,洛阳市建成区城镇人口达到170万,跨入全国特大城市行列;2009年全年GDP总量预计达到2030亿元,增速超过12%。2010年全市经济社会发展的目标是:地区生产总值增长12%;新增城镇就业10万人。城市人口的不断增长和经济发展的快速增长是推动洛阳房地产刚性需求的内在动力。

新区建设和城中村、城郊改造带动城市化进程

为了促进城市化进程,洛阳在新的一年里将倾斜精力抓好市、县新区建设这件大事,新区核心区建设争取投资150亿元,新区拓展区建设力争超过50亿元,县城新区建设要全面规划、全面启动,城中村、城郊村改造力争达到600万平方米,产业集聚区建设完成投资力争超过600亿元,引导农民进城定居将有实质性进展。



全面加快城镇化进程。重点要抓好“五个加快、一个提升”:加快洛阳新区建设;加快城市基础设施建设和洛河以北城区改造步伐;加快城市文化特色建设;加快生态环境建设;加快城乡一体化进程;以创建全国文明城市为载体,提升城市管理水平。洛阳目前的城市化率还比较低,随着洛阳经济的快速发展,城市化率会快速提升。2010年除了新区加大开发力度外,还有西小屯、五女冢、九都西路、定鼎北路等地将会推出大块土地,这些地块或位于成熟地块,升值潜力巨大,或是成块大面积开发,可建设配套完善的生活社区。

市场供应量影响价格趋势

2008年由于受到全球金融危机的影响,全国的房地产市场都进入到冰冻期,洛阳的开发商资金链紧张,停止了拿地并减缓了工程进度,很多项目处于休眠状态。2009年市场的突然好转,令市场出现供不应求的局面,由于房地产开发建设需要一定的周期,所以导致供求失衡,房价也被快速拉升。洛阳市2009年商品房均价从每平方米2500元涨到每平方米3100元,涨幅不小,但均价还是低于省内同等城市。如2009年,郑州市商品房销售均价达到了每平方米4910元,平顶山市销售均价每平方米3500元,南阳市销售均价每平方米4000元。洛阳的房价还处于一个上涨的快速通道上,但2010年新一批楼盘的入

市会减小供求差,能适当降低房地产价格上涨的速度。

住房选择余地大

洛阳市2010年经济适用房开发力度也非常大,预计今年开工建设80万平方米,安置中低收入家庭约3700户。同时申报廉租住房建设项目14个,共推出廉租住房6674套。这些项目的推出可以缓解住房需求的部分压力,同时也能抑制房价的上涨速度。

国家政策影响后市发展

2009年年底国家通过出台政策抑制投资投机,通过加强监管、推进保障性住房建设等措施打击虚高房价,在年后,央行在一个多月内第二次宣布上调存款准备金率。金融机构的流动性收紧后,势必会导致房地产贷款吃紧。央行此举必然将加重购房者的观望心理,从而在市场层面上对楼市成交量的上升和房价上涨起到抑制作用。

有开发商表示,每年春节后不久就是全国“两会”了。“开年行情”是承前启后的过渡节点,“两会”则对楼市的意义更为重大。“两会”上对于全年的信贷、房地产的基调基本都会定下来,此后,楼市的走向基本上就会比较明朗化了。

2010年虎年春节已经过去了,而精彩的楼市大戏才刚刚启幕,让我们拭目以待。

恭祝全市人民元宵佳节快乐!



最美的房子,只在河边生长

中和湾四期:洛河首排观澜豪宅,绝色倾城,2010年峰层置业首选

不是所有的房子都可称为水景住宅,也不是所有的水景住宅都有幸称为观澜豪宅;中和湾四期亲临洛河水岸头排,270°览尽洛河浩瀚全景,零距离融入900亩洛浦湿地生态公园核心,独具盛景观澜之势,开创王者生活疆域。



三期少量余房火热清盘中! 133/143/154m² 典藏三房, 大气实用

洛河、景观湖双水景 首创户内观景花园 高档外立面墙砖 暖气、天然气、集中太阳能热水 双回路电路设计

TEL: 0379-65993111 / 65993222

开发商: 洛阳九鼎房地产有限公司 建筑规划: 中机十院国际工程有限公司 项目地址: 洛阳新区滨河南路与凝碧北街交会处(南昌路西苑桥南头往东300米)