

适度调整 量增价稳

——2010年洛阳楼市走向预测

□ 记者 韩黎芳

2010年年初以来，国家连续出台多项促进房地产市场平稳发展的举措。2010年，洛阳的房地产市场走势如何？房价是升还是降？市场供应如何？准备购房的人们非常关注这些问题。记者依据采访到的洛阳楼市的情况作了一些客观的分析，或许能给购房者提供一些有益的参考。

旺势格局不改 适度稳健发展

谈今年的楼市，离不开对去年楼市的分析。楼市的发展，具有一定的连贯性。2009年，我市房地产市场呈现快速发展的趋势，销售火热，房价上涨，求大于供成为市场主流。

洛阳楼市的销量在去年有了较大增长，大家有目共睹。市场对以前的存量房，包括去年新增加的房源，明显消化得比较多，使得供求关系越来越明显地出现了供不应求的情况。从2006年开始，洛阳商品房的销量持续上升，去年商品房销量增长更快，全年销售31045套，面积达342.37万平方米，销售额达107.57亿元，首次突破百亿元大关。

去年洛阳的房地产市场进入一个快速的发展时期，但由于各种原因，去年洛阳楼盘的供应量不如前年多，投放市场的新盘明显减少，去年全年商品房批准预售项目仅有90个，上市新房17211套，建筑面积180.15万平方米，比上年同期下降了41.97%。

由此带来的是：去年楼盘销售量与新盘供应量相比，多出了162.22万平方米，需求量远远大于供应量，这就使得洛阳楼市火爆，并盘活了不少空置房，使得楼市的泡沫



张黎芳 摄

明显减少。

2010年，洛阳房地产市场将迎来新一轮的发展。洛阳楼市吸引了许多国内大的开发商，随着这些大的房地产企业越来越多地被吸引过来，他们陆续拿地之后开发出房子来，当这些房子进入销售阶段，供应量会增加，竞争也会日趋激烈。已经先期开发的房地产企业，抢抓市场热销机遇，纷纷推出二期、三期项目，加快项目建设，不少项目正在陆续投放市场。这些大企业和大楼盘，会提升洛阳房地产的整体发展水平，因此，洛

阳楼市会保持旺盛的发展势头。

洛阳经过这两年的发展，城市形象迅速改变，在全国的地位逐渐提升，房地产市场也在进一步发展，楼市投资吸引力越来越强，一个极具魅力、发展空间很大的房地产市场正逐步形成。一线城市、二线城市比洛阳更早地进入火爆期，洛阳的楼市总体来说比较平稳，刚性需求强劲，房价没有出现大起大落，市场的脚步比一线、二线城市要慢一些，房价或者成交量达到顶峰的时间肯定要推迟一些。但适度的调整，也会使房地产的供应结构和价格更趋合理。

新盘供应增加 房价相对趋稳

现在人们都比较关注房地产，尤其是住宅。在洛阳，这几年房价一直在涨，去年房价涨了不少，很多人在之前的投资、置业当中实现了增值的预期，有了相应的回报，所以吸引了更多人关注房地产市场。这种势头在今年会有所变化吗？

房价的上涨与否，一是和国家政策有关，二是和市场供应有关。

首先看一下国家政策，中央经济工作会议已经召开，积极的财政政策和适度宽松的货币政策不变；4万亿元投资继续实行，支持消费信贷，保障性住房会进一步有所增加，棚户区改造有优惠政策，增加土地供给量，加强对房地产市场的监管，查处开发商囤地不开发、捂盘惜售的行为。

近日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。通知要求对已利用贷款购买住房又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于

40%。各金融机构正在逐步收紧第二套住房贷款的首付比例及优惠利率政策。

多种政策并举，会使投机性购房行为减少，房价涨势放缓，洛阳楼市也会在调整中有序健康发展。

再看看市场的供应。今年我市增加了廉租房、经济适用房的发展量，10余个经济适用房项目相继开工建设，投放市场，为中低收入家庭提供了住房保障，也会一定程度抑制房价的过快上涨。

从去年下半年以来，我市的土地供应量逐步增加，旧城改造速度加快，一些新项目今年上半年将陆续投放市场，不少因前期遗留问题而搁置的项目也将启动，这会市场增加许多优质的房源。据业内专家预测，2010年的商品房市场供应量将会明显高于去年。

2009年，我市新建商品房销售均价为每平方米3142元，一度高达每平方米3736元，今年1月份商品房销售均价又达每平方米3768元。房价的变化，尤其是去年房价增长得比较快，从投资性购房的比例不断增加来看，社会上还是有比较富足的购买力，这个购买力主要表现为城市中现有的富裕家庭以及外地向我市转移的富裕家庭。

洛阳的房价与郑州及周边其他城市的房价相比还是处于比较合理的水平。由于受土地价格、开发成本及市场供求关系等因素的影响，房价不可能出现大涨或大落，而会在调整中趋稳。

我市地产界不少人士预测：2010年洛阳楼市可能呈现春暖秋凉、价稳量增的整体发展态势，总的来说是在适度调整中稳步增长。

2009年度洛阳最佳人居环境奖楼盘

2010年度洛阳最值得期待的楼盘

洛房商预字第Y08-132号



LONGAN SHANGYANGHUAFU

隆安·上阳华府

皇家人文福地/公园原峰大宅

上阳华府圆满交房，感谢品质的知音！

洛河畔、公园旁、皇家龙脉之上“观景瞰河”现房，即买即住，献给苛求品质的您！每天前5名送全屋家电（2.2万元起）！

- 因为有你，我们的努力付出才有意义！
- 因为有你，我们的产品才更加品质高质！
- 因为有你，我们的理念才能与时俱进、不断创新！
- 因为有你，相信我们共同的明天定会更加辉煌璀璨！

空中观云邸户型解析

- Mini豪邸：方正紧凑、宜居宜租宜投资
- 阔景大宅：大客厅、大气度、大境界、匹配您层峰人生！

项目位置：洛阳市西工区上阳路南段
开发商：河南隆安房地产开发有限公司

华府专线：(0379)63372111
(0379)63373111

