

自住需求为主 成交量正常

——透析我市二手房市场现状

□ 本刊记者 刘琨

2010 洛阳精品房展会精彩落幕了，参加展会的二手房中介公司给出了不错的成绩，在 3 天的展会中，5 家中介公司懿皇、洛港、千秋、北京 360°、丽巢共接待咨询客户 4000 余人，登记出售、出租、求购等房源信息 242 套，现场成交 18 套。

房展会从 5 月下旬举办，这个时间段全国的二手房市场经历了较大的变化。3、4 月份京沪楼市价格上涨过快过猛，宏观调控政策出台后，从 4 月中下旬开始，这些城市的房地产市场高档二手房遭到投资客集中抛售，挂牌量和挂牌价格急剧上升。4 月下旬以来，京沪二手房价格受国家调控政策影响开始走平，并出现下跌迹象。据统计数据显示，5 月 8 日以后，京沪两地二手房价格已经步入明显下降通道。那么我市的二手房市场现状如何，记者采访了业内的相关人士。

我市某中介公司马经理介绍，洛阳的二手房市场一直是以自住需求为主，投资占的比例很小，所以这次国家调控政策出台后，市场上没有出现异常的波动，没有大量的抛售，

也没有客户下调挂牌的价格，买卖双方的心态还是比较平静的。从客户心态上分析，没人愿意在房价下降的趋势中交易，另外洛阳房价的稳定也保障了交易量的正常。

我市某房地产公司李经理表示，洛阳这几年新房的开发量逐年递增，销售也很不错，有相当一部分是想改善居住条件的购房者，这也意味着有大量的二手房资源进入市场。在精品房展会上，很多人就是一边看新房，一边打听二手房市场的行情，以旧换新是洛阳楼市的一个特点。在一段时间内，从供需上来看是平衡的，所以不会存在忽涨忽跌的现象。

参与房展会的席先生想买二手房。他说有些房龄不长的二手房，地段好，价格比新房要低不少，所以想在房展会期间淘一套房。他经历了 2008 年房地产市场的低迷，但当时在观望中错过了购房良机，又经历了 2009 年房价快速上涨的阶段，现在已经比较理性，如能在房展会上遇到适合自己心理价位的二手房就可以出手购买了。

记者还对洛阳市房产管理局二手房管理办公室主任田运动进行了电话采访，他说 4 月份的二

手房交易数据还是很不错的，5 月份成交量相对 4 月有所下降，从传统意义上进入 5 月就是房地产市场的淡季，与往年同期成交量相比，数据还是比较正常的。

6 月 1 日，中国政府网全文公布了《国务院批转发展改革委<关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见>的通知》，其中“逐步推进房产税改革”的提法最为引人关注。在近期关于房产税起起落落的大讨论中，这个论题作为权威调控部门的标准提法，意味深长。《意见》中没有提供有关房产税的征收细节，不过，它的表述已将近一个月以来的房产税开征风波推向新阶段。关系到民生的洛阳楼市及二手房市场将会受到什么样的影响，我们将继续关注并予以报道。

地产维权热线
地产事业部主办
63232387
邮箱:louzhoukan@163.com

新政之下话楼市



6月1日，隆安·富阳国际花园举行了隆重的开工奠基仪式。该项目位于洛阳新区，是由河南隆安房地产开发有限公司倾力打造的高档住宅小区，总投资约10亿元人民币，用地面积约90亩，规划总建筑面积约25万平方米。图为开工奠基仪式现场。

吴轩 摄

北京：5月二手房价环比降8%

被称为“史上最严厉政策”的北京楼市调控政策自 4 月 30 日发布以来，已执行了一个月。新政“满月”，效果立竿见影。链家地产近日发布的统计数据表明，5 月京城二手房成交均价为每平方米 18650 元，降幅达到 8%。京版新政中“每个家庭只能新购一套住房”的强制要求，正在“强迫”投资客逐渐撤出京城楼市。

楼市新政对投资性购房一声棒

喝，5 月二手房成交量应声回落。记者近日从北京市房地产交易管理网和链家地产了解到，5 月全市二手住宅成交 12931 套，去除月初“经转商”集中过户的影响，纯粹二手房交易在 8000 套左右，相比 4 月份成交量环比下降近 70%。

链家地产分析师张月披露，5 月京城二手房成交均价为每平方米 18650 元，相比 4 月份的每平方米 20154 元，降幅为 8%。（杨珂）

深圳：“第一个跳水”楼盘基本售罄

深圳“第一个跳水”开发商推出的楼盘获得市场热捧。记者近日获悉，深圳开发商佳兆业上周五推出的 3 个楼盘共计 110 套八折特价房已基本卖完。

业内分析认为，这反映出目前市场的刚性需求还很大，只要开发商能够主动让利就能打破僵局。而面对更多不愿意降价的开发商，各家代理机构开始了对开发商尽早降价促销的劝说。

从上周五开始，深圳佳兆业旗下的金翠园、茗萃园及上品雅园三盘大

搞促销，最大优惠幅度高达每平方米 1 万元。“佳兆业率先降价可能是因为深圳的楼盘较多，有资金回笼的压力，也可能是市场营销的策略，希望在市场中占据主动。”世联地产研究总监王海斌向记者表示。

作为深圳第一例实质性降价的开发商，佳兆业的降价在冰冷的市场上掀起了热潮。截至 5 月 31 日下午，佳兆业宣布纳入促销的 3 个楼盘约 110 套特价房基本卖完，合计回笼资金接近 3 亿元。

（潘建）

上海：大规模土地推介遇冷

截至 5 月 31 日，上海市规划和国土资源管理局推介的 105 幅地块仅有 16 幅有 3 人以上预申请，符合规定的资格确认，进入下一轮拍卖。另外，已经有 15 幅土地发布公告将出让活动延期，4 幅地块终止出让。

受到新“国十条”调控政策影响，加上上海细则尚未落地的观望情绪，开发商拿地谨慎，这场原本被期待的土地盛宴，遭遇冷落。

4 月 23 日，上海规土局公布今年

“第一号公告”，成为上海土地出让历史上规模最大的一次集中以预挂牌形式推出的土地出让。公告累计出让地块 105 幅，出让总面积合计 505 万平方米。这 105 幅的土地出让底价总额为 465 亿元，出让保证金总额约 23 亿元。

从 5 月 18 日开始推介，截至 5 月 31 日，被称作上海史上最集中的一次土地拍卖推介，并没有激起市场的拿地热情。（陈雄）



5月29日上午，名优雅筑一期盛大开盘。开盘当日售楼部推出“开盘有大礼”优惠活动，吸引了不少购房者。六建置业总经理孙剑涛在开盘仪式上郑重承诺，六建将以鲁班奖的标准，努力把名优雅筑打造成洛阳城市中心人居示范区。图为与会领导为开盘剪彩。

记者 韩黎芳 摄

《洛阳晚报·楼周刊》小记者报名啦！

6月1日，在国际儿童节欢乐的日子里，《洛阳晚报·楼周刊》小记者采访团正式成立，凡是年龄在8岁至14岁的中小学生，热爱写作、绘画、摄影均可报名，我们也接受中小学校的推荐，经审核合格后，将颁发小记者证。在这个暑假，我们邀请小记者们一起参加一系列丰富多彩的活动，过一个非常有意义的暑假。小记者活动希望得到中、小学校及老师们的大力支持，我们深表感谢。

小记者资格审核表

姓名	年龄	性别
家庭住址	特长	所属学校
家长姓名	联系电话	
班主任推荐意见	班主任电话	

请将以上信息填写完整后，按虚线剪下，并邮寄至洛阳市新区开元大道218号洛阳日报报业集团地产事业部。



李万春 摄