



4月房产新政迭出,5月楼市情况如何?数据显示:我市房地产市场依然保持平稳发展态势——

# 价格增速放缓 新房销量不减



## 新政之下话楼市

□记者 韩黎芳

房地产调控政策对洛阳楼市的影响相对滞后,5月份,我市商品房供应量和交易量同去年同期相比都有所增加,房价总体没有大幅回落,增速放缓,房地产市场依然保持平稳发展的态势。

业内人士分析:从市场的投放量和成交量来看,以刚性需求为主的洛阳楼市,在国家新政出台的一个月来,从开发商到购房者还没受到太大的影响。洛阳作为二、三线城市,调控政策的影响往往有滞后性,今年下半年以后,新政迭出的楼市调控效果会逐渐显现,观望气氛日渐浓郁。

## 新房均价

### 未见回落 增速放缓

“从市场看,房价并没有回落,特别是一些新房源的价格让我觉得很失望。”市民王先生告诉记者,原本寄希望于新政能影响开发商定价,带给购房者更多实惠,但实际看来开发商的定价依然坚挺。

和王先生一样,我市不少市民本以为房价会因为新政而有所下调,但从5月份一些楼盘的销售价格看,并没有下调的趋势,不过受调

控和市场预期的影响,房价保持平稳,快速上涨的势头得到了遏制。

据统计,5月我市新建住宅销售均价为每平方米3673元,同比上涨25.23%;办公楼销售均价为每平方米3226元,同比上涨30.61%;商业用房交易均价为每平方米8435元,同比上涨18.89%。

比较我市今年的住宅价格:1月均价为每平方米3429元,2月为每平方米3489元,3月为每平方米3259元,4月为每平方米3580元,5月为每平方米3673元,增速明显放缓。

5月商品房价格略有上升,是因为当月投放市场的商品房项目高端产品占的比重较大,如恒大绿洲、名优雅筑(含商业)、奥体花城等,预售均价都在4000元以上。

记者在5月底举办的房博会上了解到,一些参展楼盘的房价与新政前的房价差不多,新政出台前随时上调房价的现象不再出现。而对于未开楼盘,开发商定价也开始犹豫。在房博会上,当购房者问及未开楼盘销售价格时,售楼小姐一改往昔的肯定回答,变得含糊其辞起来。

## 市场供应

### 同比上升 环比下降

供求关系是决定楼市走向的关键因素,调控新政对5月我市商品房投放量的影响还是有的,虽然不是太大。

5月我市商品房批准预售项目9个,套数1653套,面积16.54万平方米,比上年同期上涨36.69%。其中商品住宅批准预售套数1309套,面积14.87万平方米,比上年同期上涨24.96%。市场投放量与新政出台之前的4月相比,下降明显,新建商品房环比套数下降49.68%,面积

下降55.95%。

新盘投放量环比的下降,一是客观因素:5月之后逐渐进入楼市的销售淡季,开发商大多在4月推盘,抢占4、5月份的销售旺季;二是调控因素:由于对频频出台的楼市调控政策对市场影响如何难以把握,一些开发商放缓了节奏,采取观望的态度,推迟楼盘入市时间。

5月市场上推出的9个预售项目,除恒大绿洲、名优雅筑、奥体花城投放量较大外,阳光灿烂的日子是经济适用房,其它楼盘的开发量都很小,楼盘大多只有40套-60套房子。

## 新房销售

### 刚性需求 创下新高

从5月楼市的销售情况来看,我市房地产的刚性需求依然强劲,市场销售良好,政策影响不大。

据统计,5月我市新建商品房销售2932套,销售面积34.71万平方米,销售额12.75亿元,分别比上年同期上涨20.91%、30.05%、53.06%。其中住宅2661套,销售面积33.16万平方米,销售额11.74亿元,分别比上年同期上涨18.48%、31.59%、58.86%。

今年1月我市商品房销售27.55万平方米,2月销售9.46万平方米,3月销售23.55万平方米,4月销售28.2万平方米,5月销售34.7万平方米,创下今年新高,5月销售量是当月市场投放量的2倍。

从销售数据来看,4月频出的房产新政对洛阳楼市的销售没有产生太大影响,我市购房者对房价下跌的预期不是太强,原因是洛阳楼市以刚性需求和改善型需求为主,去年以来洛阳房价虽然上涨不少,但没像一线城市那样疯涨。

## 今后走向

### 观望渐浓 总体平稳

据国家统计局消息,5月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.4%,新建住宅销售价格同比上涨15.1%。

地产大腕任志强认为:房产新政是要遏制部分城市的价格过快上涨,而这个部分城市的衡量标准是房价过高、上涨过快和供求关系恶化三项内容。从5月全国的价格变化来看,新政的作用已开始显现了。原来被认为是房价过高、上涨过快的城市5月都出现了环比的下降,而那些原来房价并非过高、上涨并非过快的城市出现了房价的上涨,并支撑起了全国房价保持较高增长的一片天。

我市应属于那些原来房价并非过高,上涨并非过快的城市之一。

对于今后的楼市走向,我市有开发商认为,目前银行已开始执行房贷新政策,投资型和改善型购房者会进入观望状态;还有开发商认为,下半年上市的新盘不少,房源会增加,刚性需求者挑选的余地更大;在新政影响下新房交易量也可能出现回落,但总体看洛阳楼市供需比较平衡。不少业

内人士表示,房产政策的层层出台,更深一步是对房地产市场进行结构调整,促进平稳健康发展,避免大起大落,这才是宏观调控的着眼点。洛阳市市在新政和房源增加的影响下,会回归平稳理性的发展。

因为地方调控细则尚未出台,开发商和购房者都在等待。目前已有个别开发商调整其楼盘的销售进度,做好长期“抗战”准备。一些原本有推盘计划的开发商或许会调整销售进度,重新尝试“少量多批”的推盘方式,即有多少积累客户,就推多少房源。

因为房贷申请涉及“第二套房”,投资者比较青睐的小户型成交受到影响,在“限购一套”的政策影响下,经济实力较强的购房人都在寻求住房的一步到位。同时,由于受经济收入的限制和对房价下跌的预期,由购房转为租房的人群也增加了楼市的观望气氛,拉动了房租价格的上升。

今后一段时间,开发商与购房者之间会形成较强的对峙,洛阳楼市可能会出现“市场有需求,观望显浓厚”的状态。



## 《洛阳晚报·楼周刊》小记者报名啦!

《洛阳晚报·楼周刊》将在今年暑假成立小记者采访团,想培养孩子的学习能力、观察能力以及社会活动能力的家长和老师们,可以向我们推荐具有写作、绘画、摄影特长的学生。我们在暑假将推出一系列小记者采风活动,对获奖的学生进行奖励,对获奖的作品进行展示,以增强孩子的荣誉感。

凡是8岁至16岁的中小學生均可报名,经审核合格后,颁发《洛阳晚报·楼周刊》小记者证。小记者活动希望得到中小學校及老师们的大力支持,我们深表感谢!

报名电话: 63232387 63232417 63232418

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,依虚线剪下,并邮寄至洛阳新区开元大道218号洛阳日报报业集团地产事业部。本刊刊登的资格审核表复印件也有效。

