

■ 新政之下话楼市

房产新政内容之一是打击异地炒房。最新数据显示:外地人在洛阳购房占市场销售量的10%左右——

如何看待外地人在洛阳购房

□ 记者 韩黎芳

房产新政“国十条”中提出,对非本地居民购房,要求提供一年以上的当地纳税证明或社保缴纳证明,否则银行暂停发放住房贷款。此举被认为是打击异地炒房的重要手段。与北京、上海等一线城市不同,我市没有出台落实“国十条”的细则,这是不是意味着我市不会对外地人购房进行限制?

有关人士分析,这项措施的实施,对部分外地人购房所占比例较高的城市和地区会起到比较明显的作用。就各个地方而言,是不是要强化这个要求,政府部门会根据具体情况作更全面的考虑。今年以来,外地人(不含县区农民)在洛阳购房仅占10%左右,不会给洛阳楼市带来太大的影响。

分析外地人在洛购房状况

记者在市住房与建设委员会采访时了解到,外地人在洛阳购房占市场销售量的10%左右,新政出台前后没有明显差别,异地炒房者没有大量进入。

5月是房产新政出台后的第1个月,据统计,当月备案的商品房销售中,外地人来洛购房308套,面积3.37万平方米,金额1.25亿元,同比分别上涨70.17%、67.66%、108.33%;购房面积占当月市场销售量的9.7%。

1月~5月,外地人来洛购房1346套,面积14.22万平方米,金额5.38亿元,同比分别上涨77.81%、73.2%、114.34%;购房面积占前5个月市场销售量的11.5%。

由此可见,5月份,外地人购房面积所占比例低于前5个月外地人购房面积所占比例,没有出现较大的波动。外地人在洛阳购房,以自住和投资为主,投机炒房行为还不明显。

异地炒房现象原来在北京、上海或南方一线城市很明显,现在正逐渐渗透到二、三线城市。但洛阳的购房者以刚性需求和改善性需求为主,而且主要的是本地人购买,所以外地人购房对洛阳房地产环境影响不大,外地人炒房团并没有大规模进入洛阳。

“低”房价好环境吸引外地人

像洛阳这样的二、三线城市在全国房地产市场影响力不大,但所在区域是中部的中心城市,对周边地市购房者比较有吸引力。



(资料图片)



袁政伟 摄

虽然洛阳房价去年以来涨幅较大,但与一线城市相比差距不小,这使得一些一线城市的购买力开始向洛阳这样的城市转移,外来需求在一定程度上推高了洛阳城市的房价。

记者的中学同窗杨女士在上海工作。2008年,她趁着回洛阳老家探亲的机会,在涧西某高档楼盘购置了一套两居室的房子。“我买的这套房子,当时价格才3800元一平方米,总价40多万元,这在上海是不可想象的。现在这套房子的价格也涨到了每平方米5500元,我还能通过出租得到稳定收益。”在洛阳买房子既可以升值,又可以等退休时回洛阳定居,何乐而不为呢?目前在洛阳购房的外地人中有相当多的洛阳籍人士。

家住北京的罗先生是记者的朋友,最近到洛阳出差,闲来无事打听了一下酒店周围的房价,不由得十分惊讶。“我住的酒店在洛阳也是繁华地段,但有一个楼盘的均价才4000多元一平方米,弄得我都想投资了。”罗先生说。

外地人为什么会为洛阳的房子感兴趣,他们大多会说:房价低,虽然是副省级城市,但洛阳房价比一线城市低得多,就是相对于郑州也低出不少,这是洛阳吸引外来购房者的主要原因。

另一方面,洛阳长期以来是豫西的经济和文化中心,随着近年来城市基础设施建设的不断完善,省内各地到洛阳购买房屋的人越来越多。

来自三门峡的朱小姐在洛阳一家文化传播公司工作,是80后独生子女,上个月,她的父母在洛阳新区购买了一套住房。朱小姐说:“父母主要是考虑今后离我住的近一些,而且洛阳是河南的副中心城市,生活条件和环境在河南甚至中部地区都是很好的。”

来自周边县市的富裕阶层也正成为洛阳楼市的购买主力。今年前5个月,我市(区)农民来洛购房835套,面积8.51万平方米,金额3.16亿元,同比分别下降24.98%、31.32%、19.8%。农民来洛购房的下降,一是洛阳去年以来房价的上涨,使一些县区购房者开始观望;二是县域房地产市场的快速发展,一些品质较高、配套齐全楼盘的相继推出,也吸引了不少富裕起来的农民到县城买房。

客观看待外地人来洛购房

城市的居民肯定不只是本地人,任何一个城市都有大量的外来人口,特别像洛阳,

是河南唯一的副中心城市,不仅对省内其它地市的人有很大的吸引力,对省外的人士也有吸引力。如果限制外地人的购房政策严格落实,肯定会把不少外来人口挡在城市外面,对洛阳的新城市建设和经济发展都是不利的。市住房与建设委员会的一位科长对记者说。

他认为,从目前洛阳的城市发展来看,还不具备吸引大量外来炒房者的条件。洛阳在城市建设、基础设施、城市发展规划和区位优势等方面有待进一步规范和完善,政府应加大力度提升城市的综合竞争力和市民的幸福感和认同感和自豪感,而不是担心会引来大量的炒房客。

泉舜财富中心营销总监林晋春说,泉舜财富中心的外地客户很稳定,保持在10%以上,主要是在外地的洛阳籍商务人士,没有一个集中的区域,北京、上海、浙江的客户居多,热衷于120~130平方米的户型,对5000元以上的单位价格可以接受,认为好的地段仍有升值和保值的可能。他说,外地人或是在外地的洛阳籍人士在洛阳置业都会关注项目的潜在升值和保值能力,倾向于高端楼盘。洛阳代表性楼盘的房价已经在向5000元/米²筑底,外地客户不会对洛阳中低端楼盘的价格形成影响,反而会保障洛阳高端楼市房价的整体稳定,利于洛阳房地产的品质提升。

精顺公司代理世贸中心的销售,其销售主管告诉记者,世贸中心主要是办公和酒店式公寓,客户群以市区为主,也有一些来洛探亲或公务出差的外地人来咨询登记。

洛阳中亚置业有限公司营销总监白洁说,建业·世纪华阳目前剩余房源不多,购房者热衷的户型多为143平方米的三房,5500元/米²均价还可以接受。购房者中县区和外地的都有,约占30%,以投资型居多,一些在外地的洛阳籍人士则打算退休后回洛阳定居,目前购买后,先托亲朋好友代为出租管理。他们觉得洛阳很适宜居住,和大城市相比,房价低,物价低,但居住环境很适宜,城市很美。

不少开发商都认为:限制外地人在洛阳购房没有道理,肯定不具有可操作性。因为洛阳是一个开放性的城市,还处在加速发展的过程中,新区的建设,旧城的改造,都需要大量的外来人口和外来投资。

目前,外地人在洛阳购房,还处在一个合理的比例,对洛阳楼市的销售和价格都没有带来太大的冲击,在一定程度上有利于促进洛阳楼市的繁荣。因此,对外地人在洛阳购房,要疏导管理,而不能盲目限制。



政策风向

国土资源部

楼市调控不会放松
将进一步加强用地管理

记者29日获悉,国土资源部部长徐绍史近日主持召开部长办公会,研究进一步加强房地产用地管理和调控。会议强调,要狠抓落实,进一步坚定整个国土资源系统主动参与房地产用地调控的决心。

在此次会议上,徐绍史表示,各级国土资源部门坚决贯彻党中央、国务院的决策部署,按照调控要求加大房地产用地供应,有力有序推进房地产用地管理和调控各项工作。据统计,1月~5月全国(不含新疆、西藏、生产建设兵团)住宅用地供应同比增加59%。

会议强调,房地产用地管理调控是国土资源部门当前及今后一个时期的一项重要任务。接下来要狠抓落实,进一步坚定整个国土资源系统主动参与房地产用地调控的决心;及时调整完善保障性住房用地为主的房地产用地供应计划,狠抓落实;加快推进房地产用地专项整治,确保取得较好的社会效果;部署开展坚持和完善招拍挂试点,加快建立房地产开发企业用地诚信制度;主动沟通协调,做好房地产用地开发利用监管。(于祥明)



外埠楼讯

上海

6月有两成楼盘零成交

来自搜房网针对上海456个在售项目的网上成交数据跟踪统计,截至上周五,虽有超过八成的390个楼盘在6月实现成交,但在新政影响之下,仍有66个楼盘6月以来成交挂零。其中,外环外楼盘达到48个,占到零成交楼盘的72%;内环内楼盘9个,占到14%。

“目前开发商要想取得较好销售业绩,降价的确是首要条件。”佑威房地产研究中心主任陆骑麟表示,“上周商品住宅成交量止跌反弹,与开发商的降价促销有紧密联系,如绿地在松江的蔷薇九里项目降价20%,龙湖和新城两家开发商在嘉定项目同时降价,万科也出现打折,象屿集团松江九亭的项目更是打出首付13万元的标语,按首付三成计算的话,售价比预计的下跌了近五成。”(李和裕)

广州

楼市降价促销范围扩大 两成购房者延迟购房

记者日前从市场了解到,在上一波恒大、万科等地产巨头降价的带动下,广州楼盘的降价促销范围呈现明显扩大趋势。在上周开盘的多个楼盘,不约而同地加入了这一战线。地产人士表示,尽管如此,目前楼市的气氛仍以观望为主。

在前一波恒大地产八五折降价风潮的带动下,广州楼盘降价范围已越来越大。根据焦点网调查发现,6月26日上午,和黄逸翠湾推出新组团逸翠天峰的最后压轴楼王,开盘可享四重折扣优惠,总体折算下来可打八九折;当天认购的话,可再打九九折。以一套102平方米的单位计算,总价可便宜近28万元。

同一天,位于花都区的云峰学府花园也正式对外开售,当天购买可享八折后再九八折优惠,折后均价在每平方米6200元左右,包含每平方米800元装修。

日前,中国指数研究院发布《2010年第二季度购房者消费调查报告》显示,受房地产调控新政影响,六成购房者预期房价会继续下跌,比例高于一季度。受价格预期影响,超过五成的购房者进入观望期,另有两成购房者延迟了购房计划。(罗莎琳)