



## 楼市观察

同比增长,房源充足,刚性需求为主——

# 洛阳二手房市场波澜不惊



□本刊记者 刘琨

房地产新政出台已经两个月了,全国多个重点城市的房价受到抑制,同时二手房市场从最初的集中抛售回到现在比较低的交易量,在销售受阻的情况下各地的租赁市场逐渐火热起来,租金普涨。北京、上海、深圳、广州等城市房屋租赁价格平均涨幅超过10%,个别地区甚至上涨了有两到四成。我市近期的二手房市场及租赁市场有何表现,记者采访了相关单位和部分中介机构。

## 二手房交易量环比下降 同比仍然增长

从市房管局统计的二手房成交数据中看到,洛阳市5月存量房(二手房)销售752套,销售面积10.01万平方米,销售额1.22亿元,其中存量(二手)住宅713套,销售面积6.46万平方米,销售额0.85亿元,分别比上年同期增长了11.58%、23.99%、46.55%;相比较4月份数据环比减少了11.76%、2.12%、2.30%。

据业内人士预测,第三季度洛阳市的二手房交易价格将保持稳定,交易量会有所减少,到10月左右交易量才能反弹,相比去年的交易量及价格,今年的趋势还是向上的。但如果国家在下半年加大调控力度,将土地、税收、产业等政策结合起来,不排除一手房降价带动二手房降价,所以7、8、9三个月将是个观察期。

## 二手房房源充足 以洛河北岸为主

据洛阳懿皇房地产经纪公司的市场总监高伊蕾介绍,洛阳市的二手房房源集中在洛河北岸的城区,依据地理位置,交通、配套等不同,成交均价在2000元至3500元,相比同区域的新楼盘,价格优势很明显。由于今年洛河北岸的老城区新盘开发量小,均价在4000元以上,所以物美价廉的二手房受到青睐。

洛河南岸的新区这几年开发量很大,很多楼盘的销售态势都很旺,在今年房地产新政出台后,中国各大城市出现集中抛

售二手房的背景下,洛阳新区的二手房房源依旧很少,这也从侧面证明洛阳的住房需求确实是以刚性需求为主,投资性房产的比例很小。

## 租赁市场稳定 但亟须规范

我市的非常住人口比例小于省会城市及各大经济发达城市,所以租赁业务在二手房业务中的比例并不大,近期外地的房租上涨现象也没在我市发生。在与中介机构工作人员的沟通中了解到,洛阳的租赁市场不是很规范,大部分是租赁双方私下协议,甚至没有相关的合同保障,有很多纠纷涉及到押金、租金、出租期限等问题。

在洛阳一些网站论坛上可以看到很多网民发布的大量出租、求租的帖子,其中除了一部分是私人房产外,大部分是中介公司代发布的信息,由于无法审核这些中介的资质,所以难免出现各种违规事件。为降低风险,建议租赁双方应通过有资质的中介公司,按规定办理各项手续。

# 开发热度不减 外埠投资增加

(上接 E01 版)

## 主动招商 吸引更多企业

今年以来,我市依托资源优势,以珠三角、长三角等重点区域,着力招商引资,力求在房地产等重点产业领域实现新的突破。

在河南·浙江投资合作项目洽谈会暨签约仪式上,我市与浙江客商成功签约5个项目,投资总额达49.5亿元。其中偃师市和浙江平湖华都家居装饰广场有限公司签约的上海国际商贸城整体开发项目,投资5亿元;洛龙区和恒和置业有限公司签约的雅戈尔恒和会展中心项目,投资8亿元,拟在洛阳新区建设雅戈尔恒和国际会展中心和五星级商务写字楼等。

在杭州举行的洛阳市情说明暨项目推介会上,杭州绿城海企房地产开发有限公司、恒生集团等客商就感兴趣的项目进行了洽谈。其中,颐高集团与西工区就设立创意产业园项目、老城区与温州客商就中州东路南侧商业改

造项目等达成初步合作意向。

这些招商活动,通过宣传推介洛阳,让更多有实力的外地开发商了解洛阳,投资洛阳。

## 开发投资 呈现增长态势

记者在市统计局采访时了解到,今年以来,我市固定资产投资平稳增长,1月~5月,全市完成城镇投资243.3亿元,增长34.0%,高于全省平均水平近1个百分点,其中房地产开发投资完成36.7亿元,增长20.1%。

房地产开发热度不减,新开工和销售面积大幅增长。全市经济运行情况分析会认为:今年前5个月,我市经济总体发展态势平稳,延续了年初以来稳定增长的良好势头,6月全市经济仍保持较快增长势头,企稳向好的态势明显。随着基数的不断加大以及在经济回升过程中出现的不确定性因素影响,特别是房地产调控传导效应的增强,下半年全市经济增速将呈现回落态势,总体仍会维持较高增长水平。

外埠投资增加,开发热度不减,今年下半年及明年,洛阳房地产市场不会因房源的供应不足,而导致价格大幅攀升。我市不少房地产业内人士都这样认为。



## 外埠楼讯

## 西安

## 价格连续两个月下跌

近日记者从西安市房管局获悉,自5月以来,西安市商品房价格连续两个月出现回落,6月份商品房成交均价环比5月份更是每平方米下降了355元,为5506元/米<sup>2</sup>,比今年3月份的房价还稍低。

据西安市房管局统计,6月份,全市商品房销售面积84.88万平方米,同比降低23.59%,环比下降14.99%。其中商品住房销售面积74.65万平方米,同比降低28.81%,环比下降18.81%。

6月份西安房市在销售面积下降的同时,房屋销售价格也再次出现回落态势。今年4月,西安市商品房均价达到6296元/米<sup>2</sup>,同比增长30.79%,环比增长6.76%,商品住宅均价首次突破6000元大关,达到6040元/米<sup>2</sup>,同比增长30.97%,环比增长8.2%。受国家和本地房市调控政策的影响,自5月以来,西安市商品房价格连续两个月下降。

据专家分析,从市场运行数据可以看出,西安市6月商品房市场受调控政策影响,成交量及成交价格环比均有所下降。出现了量价齐跌的情况,但房价下降幅度有限,这与全国同等城市房市运行情况基本一致。(张森)

## 成都

## 各楼盘“变相”降价

在政策持续打压、成交持续低迷的状况下,成都楼市部分开发商纷纷给出优惠,以吸引购房者。

日前,记者在采访中得知,包括成都晓初物业、万科、中海、华润、蓝光、金科、华侨城等在内的品牌企业开始以“优惠”的名义促销,最高优惠八八折。“种种迹象表明,在不久的将来,一场席卷成都楼市的降价浪潮,可能无法避免。”坊间一专业人士直言不讳。

据了解,这些“优惠”中,力度最大的当数博雅新城,其所有房源全面实行八八折~九折优惠。此外,华润二十四城1.13万元/米<sup>2</sup>,主推78平方米和63平方米,按揭优惠2.5%;万科魅力之城7800~8900元/米<sup>2</sup>,购房优惠1.2%,老业主购房享2%优惠……

最近一段时间,仿佛楼市已远离人们的生活,人们不再热议买房子的事,也不关心每天都有哪些项目上市。“这种平静的背后是对买卖双方的考验。对于房地产开发企业而言,他们对资金的要求量极大,资金充裕究竟能够持续多久,本身就是一个未知数。”成都全心地产业营销中心总经理李国峰说,不少购房者期待楼市调控政策实施后,能够将房价拉回到理想的高度,或是期待能够在市场的“底部”寻机出手。(刘悦)

## 南京

## 江北两大盘跌破八千 买房人仍觉没降到位

进入7月份的第一个周末,楼市的“严寒”与天气的酷热形成鲜明对比。7月3日,江北两大盘推出新房源,成交均价都跌破8000元大关,但销售依然遇冷。

7月3日,江北两家楼盘同时推出新房源。其中一家推出100多套房源,主力户型为70~80平方米,均价8000元/米<sup>2</sup>,多重优惠后为7800元/米<sup>2</sup>。

新政出台前,江北楼市价格离“过万”只有一步之遥。新政后,一些楼盘已多次推出新房源,并有少量优惠,销售结果始终不好。此次推出的新房源算下来销售均价已跌至8000元/米<sup>2</sup>以下,但许多买房人感觉还没降到位,选择继续观望。网上房地产数据显示,两楼盘当天都只认购了15套。

业内人士表示,7月份来临,意味着楼市下半场的较量已经开始。受调控新政影响,不少开发商资金链已非常紧张,正在四处寻求融资。下半年整体成交量将继续萎缩,房价将继续下滑盘整。(李述)

