

# 三大利好 促洛阳楼市可持续健康发展



楼市聚焦



外埠楼讯

## 京沪商品房销售 上半年降幅超三成

国家统计局12日发布的数据显示,上半年北京商品房销售面积同比下降了31.5%,上海商品房销售面积下降了35.8%。

在国家统计局公布的上半年商品房销售面积和销售额增长情况表格中,北京、上海成为主要房地产市场中销售面积降幅最为明显的两个。此外,浙江商品房销售面积下降12.4%,广东下降3.2%。

仍有不少省份上半年商品房销售面积快速增长。上半年,海南商品房销售面积同比增长121.7%,河北增长68.8%,云南增长61.4%,山东增长40.1%。

从全国情况看,上半年全国商品房销售面积3.94亿平方米,同比增长15.4%,增幅比前5个月回落7.1个百分点;商品房销售额1.98万亿元,同比增长25.4%,增幅回落13个百分点。

今年4月中旬以来,为坚决遏制部分城市房价过快上涨,国家出台了一系列房地产调控措施。

(据新华网)

□ 本刊记者 刘琨

近期,洛阳房地产行业的利好消息频出,先是洛阳新区拓展区由前期准备正式转入基础设施建设,新区46项重点项目集中开工奠基仪式在伊洛工业园区举行。这些项目涉及工业、社会事业、市政基础设施、房地产开发、商务办公楼、村民安置六大方面,总投资211亿元。再就是洛阳市加大城中村改造力度,对西工区、涧西区、老城区、瀍河回族区、高新区、洛龙区、吉利区七个大区中37个城中村进行改造,涉及47个项目。最后是洛阳市城市区轨道交通线网规划已编制完成,并通过了第一阶段评审。线网总规模为102公里,包括4条线路。这些关于城市规划、建设、道路、交通等方面的利好消息表明洛阳城市规模将继续扩大,未来几年洛阳将加快城市化进程,同时支撑城市建设发展的房地产行业将会有更大的发展空间。

### 新区拓展区 拉大城市空间

2001年,洛阳市制订了南北对称发展的“北拓南扩”的规划思路,形成了“以洛河为轴线,两岸对称发展”的格局;2009年4月,省委、省政府作出了建设洛阳新区的重大决策,使洛阳跨过伊河向南向东发展,洛阳城市发展从洛河时代进入伊河时代。洛阳新区空间发展战略规划是引领洛阳未来城市建设和可持续发展的蓝图,占地480平方公里的洛阳新区将是未来十年洛阳房地产发展的主阵地。

房地产是随着城市的延伸扩展和成规模产业群形成而发展的,需要有空间,更需要有产业支撑。而新区拓展区除了广阔的空间外还构建了专业化、特色化的产业结构,形成洛龙产业集聚区——重点发展机械装备制造、太阳能电池产业等;伊洛产业集聚区——打造动力谷,重点发展新材料、新能源、电子信息等高新技术产业和高端装备制造业;经济产业集聚区——发展现代商贸



张治国 摄

业、信息产业等现代服务业;历史河谷文化遗址集聚区——着力发展历史文化特色产业。有产业支撑、有空间拓展的伊洛新城已经为房地产进入和发展打好了基础。

### 城中村改造 提升城市品质

城市的快速发展,不可避免的是逐渐把一些原本在周边的村庄包围起来,形成了城中村。为了推进城乡一体化,改善村民的生活条件,提升城市形象,我市从2009年开始,对洛阳市进行大规模的城中村改造,按计划,到2012年总共有76个城中村改造完成。今年我市城中村改造在37个村进行,涉及47个项目。城中村改造为土地很紧张的城区增加了改造和开发空间,通过合理的规划,能更有效地加以利用。我市洛河以北供开发的土地逐渐减少导致了开发项目的稀缺,同时也变相地造成了房价的上涨。而城中村改造除了安置原住民外还能增加土地和房源供给,解决了城区住房供应紧缺问题并能抑制房价的过快上涨,保障了房地

产行业的健康发展。

### 城市区轨道交通线规划 改变居民生活方式

记者获悉,洛阳城市区轨道交通线网规划于近期已经编制完成,并通过了第一阶段评审。线网总规模为102公里,包括4条线路,分别是:1号线自谷水西,经中州西路、武汉路、西苑路、牡丹广场、延安路、中州中路、中州东路至瀍东,1号线为一条东西方向的直径线,全长20.3km;2号线自红山乡,沿老310国道向南经王城大道、机场路(国花路)跨陇海铁路,经洛阳站、解放路、汉南路、王城大道、体育中心、关林路、永泰路,跨郑西客运专线后向东进入伊南新区,2号线为一条南北方向的直径线,伊河以北22.7km,伊河以南地区11.1km;3号线自新310国道与华山路交叉口,经华山路、中州西路、太原路、牡丹广场、南昌路、河洛路、瀍洲路、开元大道、体育中心、市政府、经贸开发区管委会,向东进入伊南新区,3号线为一条连接南北方向和洛南东西方向的线路,伊河以北23.0km,伊河以南地区8.2km,线路总长31.2km;4号线自310国道与洛孟

公路交叉口,向南经北孟路,跨陇海铁路,经洛阳东站、环城北路、环城西路、金叶路、九都路、龙门大道跨郑西客运专线后至龙门石窟,4号线为一条南北方向的直径线,全长17.4km。

这四条线路纵横交错,途经洛阳城市各大区和市区主要干道。城市区轨道交通的本质是一种更便捷的交通方式,是在城市框架架大,而道路拥堵,出行效率低下的背景中出现的解决方案,我国各大城市在轨道交通发展的同时也带动了房地产业的发展。交通是改变生活的一种方式,当郊区与市区的空间拉近,生活更加便捷的时候,就能大幅带动郊区房地产的快速发展,促进新区和老城区的快速融合。同时轨道沿线和轨道站点的住宅地产和商业地产都获益匪浅。

展望未来,洛阳的城市发展前景美好,而房地产行业在支持城市建设的同时也会更茁壮的成长。



## 地产观察

# 房产调控依然 下半年楼市或重现“营销为王”



广州楼市在“4·17”新政实施近3个月的调控压力之下,已然出现明显变化,步入调整期,加之国家三部委明确表态不放松调控政策,此间业界13日分析称,7月份供求双方将结束观望,采取实质性行动,下半年的房地产市场将重现“营销为王”的状况。

据了解,上半年广州一手住宅仅成交了30648套,与去年下半年相比,成交量锐减30%。5、6月,在市场成交滑落的大背景下,由于外围板块楼盘成交比重大,广州成交价格亦呈现结构性波动下调。

房产新政之初,开发商死咬价格不降,购房者观望政策效果,双方形成了对垒相持阵势。在观望期间,由于开发商弃量保价,成交量大幅下滑的同时导致存货量增加,加上强压性的房地产抑制政策挤压了市场需求,原供不应求的市场关系发生逆转。

广州中地行发展研究部13日分析称,房地产调控不放松,意味着楼市仍将在高压之下,然而,随着时间的推移,市场形势以及供求双方均已发生微妙的变化。

广州中地行分析人士说,开发商为了争取成交,加大促销力度即可以预见。但在与观望期间,

开发商运用营销策略对观望置业者展开的试探性诱惑进攻不同,此时开发商不仅需要打开消费者的心理缺口,更需要切实考虑到客户的实际购买力,因此,其促销行动必须凌厉而迅猛。

由此可见,进入7月,供求双方结束观望,纷纷采取实质性行动,但是政策的高门槛依然将大批客户隔在市场之外,而面对政策强压下的房地产市场以及客户的退却,加上同行之间的激烈竞争,开发商将抢先掌握主动权,下半年的房地产市场将重现“营销为王”的局面。

(索有为)

## 西安

### 上半年二手房 交易量同比下降

记者日前从西安市房管局了解到,上半年西安市商品房新批准预售649万平方米,同比增长38.84%,二手房市场交易量下降。

2010年上半年,西安市商品房新批准商品住房545万平方米,同比增长38.41%;合同备案面积599万平方米,同比增长22.93%。合同备案均价每平方米6057元,同比增长26.56%,其中商品住房每平方米5713元,同比增长23.80%。二手房市场交易量为82万平方米,同比下降22.97%;其中非住宅商品房较上年同期下降56.59%。

据介绍,为保证下半年房地产业平稳发展,西安仍将从鼓励消费、抑制房价过快上涨、规范市场秩序等方面入手,保持前期房地产相关政策的延续性。(刘石磊)