

新政之下话楼市

房地产调控已进行了3个月。6月,洛阳房价有了一些变化—— 楼市交易价格同比上涨 环比下降

□记者 韩黎芳

时至年中,新一轮房地产市场调控已近3个月,洛阳房地产市场也发生了一些变化。6月,商品房交易价格环比下降明显。据市房地产市场管理处统计,6月我市商品房(含住宅和非住宅)交易均价为每平方米3442元,比上月下降6.29%,比去年同期上涨11.07%。其中住宅销售均价为每平方米3237元,比上月下降11.87%,比上年同期上涨10.74%。每平方米3237元的均价成为今年前6个月我市住宅价格的最低点。

当然,统计数据背后的情况并不一致,一方面不少企业对房价报复性反弹仍存在期待,价格依旧坚挺,甚至放慢了开发和销售节奏;另一方面,5月以来,恒大等企业采取的八五折降价促销等措施,也使房价上涨速度放缓、环比下降成为可能。调控效果正在初步显现。

全国房价:同比上涨 环比持平

当前人们关注的是未来楼市走势如何,这是检验房价是真的松动还是“假摔”的最好证明。业内人士分析,调控政策的持续效应,将会使楼市成交量逐步走低,部分热点城市房价下调,二三线城市房价将稳中趋降。

国家统计局发布了2010年上半年全国房地产运行情况数据:统计显示,经历了严厉调控的上半年,6月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.4%,环比下降0.1%。虽然涨幅有所回落,但房价依然创下历史新高。同时,70个大中城市新建住宅的房价同比上涨14.1%,环比则持平;二手住宅销售价格同比上涨7.7%,环比下降0.3%,而其余均呈现出同比上涨,但环比已呈现持平或略微下降的现状。

自新政出台以来,一二三线城市

均感受到不同程度的压力,不少专家及业内人士预测一线城市房价将大幅下跌,而二三线城市房价将下降10%~15%。就目前市场的销售数据看来,洛阳中高档住宅的价格比较坚挺,与一线城市楼市“价跌量缩”相比,降价效果似乎并不明显,有的房价略有降低,还有不降反升。

保障房等因素导致“价格回落”

房价真的降下来了吗?购买中高端楼盘的客户感受就不一样。

“房价怎么越调越涨?”在购房者王强看来,调控以来,一线城市房价下去了,二三线城市又起来了。7月初,我市核心区域的部分楼盘价格已直逼6000元大关。同时,洛阳也成为开发商的投资热土,全国房地产综合实力排名前50名开发企业,不少已在洛阳投资。

一直准备买房的市民刘敏发现,调控近3个月,很多新老楼盘

价格基本上“涛声依旧”:一家楼盘宣传起价每平方米4000多元送优惠,到实地一看,房价基本还在调控前的位置。

7月初,记者走访一些房产中介了解到,目前洛阳城区位置好的不少楼盘房价约为每平方米5000元,与4月初相比价格相差无几。高档住宅均价变化不大,如东方今典预售价在每平方米5000元,世贸大厦预售价在3600元~6000元,价格比较坚挺,但也有些楼盘推出了打折优惠的措施,不少楼盘不再涨价,维持了价格的稳定。

保障房等因素也是导致“价格回落”的原因之一。记者调查发现,房价的环比下降,与“定向房”、“经济适用房”有很大关系。“非市场化住房供应多了,住宅的均价就降低了。”

目前,我市还有一部分公职单位与开发商合作,进行“定向房”开发,向本单位人员提供低于市场价格的“定向房”。

我市今年以来,加大经济适用房

城、阳光丽城等一批经济适用房价格在2000元以下,也拉低了市场住宅的均价。

价格回调:对楼市发展有利

我市上半年住宅的销售价格(每平方米)依次为:1月:3429元;2月:3489元;3月:3259元;4月:3580元;5月:3673元;6月:3237元。6月市场住宅均价环比下降11.87%。

市住房与城乡建设委员会有关领导分析认为,从上半年整体房价来看,我市6月的商品房价格比去年同期小幅上涨,比前几个月都有所下降。其主要原因一是国家楼市新政的出台对楼市价格有所影响;二是我市对房地产市场加强了监管,完善了商品房预售制度,尤其是对预售商品房退房进行严格管理,抑制了投机性购房,使我市房价得到了一定的控制。房价的回调对洛阳楼市的健康发展十分有利。

小记者新区行大型采风主题活动开始报名啦

□本刊记者 刘琨

在这个快乐暑假里,由洛阳日报报业集团《楼周刊》组织的第一次小记者活动开始接受报

名啦!这次是由《楼周刊》和泉舜财富中心联合举办“小记者新区行大型采风主题活动”,我们将在7月31日组织爱写作、会摄影的中小学生们一起去美丽的

洛阳新区参观、采风,游览碧波荡漾的开元湖,参观新建成的洛阳龙门站。

凡是8岁至16岁的中小學生均可报名成为小记者,您只需

交纳10元钱就可以在活动现场办理一张小记者证和领取一顶遮阳帽。泉舜集团为此次活动还准备了丰厚的奖品,小记者们创作的作品不仅有可能拿大奖,还能

在洛阳晚报《楼周刊》上展示。想成为小记者吗?快来报名吧!

报名热线:63232387

63232417 63232418

E-mail:louzhoukan@163.com

本期导读

三大利好促洛阳楼市可持续健康发展

►E02版

地产文化营销:从周杰伦的新歌说起 重塑新国风 师古不复古

►E03版

恒大上调全年销售目标至400亿元

6月销售额达48亿元

►E04版

