



新政之下话楼市

新盘供应增加,销售同比下降,品质楼盘畅销——

上半年洛阳楼市主旋律:健康平稳

□本刊记者 韩黎芳

2010年上半年,国家宏观调控政策频出,给房地产市场带来了不少新变化。洛阳楼市在调控中总体保持平稳健康的发展态势:刚性需求依然旺盛,新开楼盘同比增加,市场销售趋于理性,住宅品质不断提高,市场信心依然保持在一个较高的水平。

预售新房 供应增加

供求关系,直接影响着楼市的走向。

今年上半年,洛阳楼市新开工面积增加不少,与去年相比,正在建设的新项目数量增加,预计到8月~9月,一些大开发商还会有新的楼盘上市,市场新增供应量也会有所增加。

1月~6月,我市商品房批准预售项目51个,套数12410套,建筑面积128.54万平方米,比上年同期上涨148.96%。其中商品住宅批准预售套数9105套,建筑面积105.88万平方米,比上年同期上涨122.76%;非住宅批准预售套数3305套,建筑面积22.66万平方米,比上年同期上涨439.52%。

6月是楼市传统的淡季,也是调控新政推出的第三个月。但不少开发商看好洛阳楼市的发展前景和市场潜力,纷纷推出新盘,东方今典、世贸中心、帝都国际城等9个楼盘的3299套新房先后批准预售投放市场,总面积达31.06万平方米。

充足的房源,稳定了市场的供求关系。

市场销售 同比下降

楼市调控近百天,市场悄然间也在发生着变化。

今年上半年,受国家宏观调控政策的影响,洛阳楼市一些改善型购房者持币待购,市场的刚性需求依然旺盛,投资投机者减少,销售面积同比出现了下降。



张治国 摄

1月~6月,洛阳新建商品房销售13210套,147.96万平方米,销售额53.42亿元,同比分别下降5.86%、2.72%,上涨21.08%。其中商品住宅11419套,销售面积136.44万平方米,销售额46.38亿元,分别比上年同期下降12.12%、5.3%,上涨15.81%;非住宅1791套,销售面积11.52万平方米,销售额7.04亿元,比上年同期上涨72.54%、43.64%、72.97%。

不少开发商认为,洛阳的房地产市场一直处于稳定、健康的发展状态,今年春节前后,楼市还迎来“阳春热销”,但近两个月来,经过宏观调控,不少市民有了观望情绪。但从市场成交情况来看,只要开发出适销对路的楼盘,仍然会受到需要改善居住条件、提高生活品质的购房者的欢迎。

6月新建商品房销售同比下降比较明显。当月,我市新建商品房销售2201套,销售面积24.49万平方米,销售金额8.43亿元,同比分别下降24.29%、26.74%、18.63%。其中住宅1911套,销售面积22.83万平方米,销售金额

7.39亿元,分别比上年同期下降26.16%、25.27%、17.25%;非住宅290套,销售面积1.66万平方米,销售额1.04亿元,分别比上年同期下降9.1%、42.36%、27.27%。

6月销售下降,虽然有淡季的因素,但更多的是调控政策作用的显现。洛阳是二线城市,对调控政策有其滞后性,目前,购房者的观望气氛渐浓,持币待购的家庭在增加。

品质楼盘 最受欢迎

从上半年楼盘销售情况看,地段较好、开发品牌形象良好、品质过硬的楼盘仍然有广阔的市场;不少中低价位、中小户型产品的楼盘也出现了开盘热销的场面。

业内人士认为,从数据上看,洛阳的商品房销售受政策调控的影响十分有限,房地产市场总体保持平稳健康的发展态势。房地产企业今后开发项目时,应着力在提高品质、改善住房结构及居住环境上下功夫。

调控带来的最显著变化之一就是购房者越来越理性。

目前,购房者更看中性价比。房子能提供的是什么,价格跟产品是否匹配,性价比成了成交的关键因素。购房者比较理性,地段、产品、价格都会综合去考虑,冲动型购房者越来越少,市场需要用产品品质来说话。

据有关数据分析:今年上半年,我市楼盘销售金额排行前三位的是洛阳·恒大绿洲、建业·世纪华阳、泉舜财富中心,这些都是品牌公司开发的品质楼盘,以其较高性价比赢得购房者的欢迎,这三个楼盘也是2010年洛阳房地产“十大名盘”。由此可见,“十大名盘”的风向标作用在洛阳楼市十分明显,购房者还是非常看重“十大名盘”这个金字招牌的。



外埠楼市

北京

二手房成交量 跌至冰点

新政出台已经3个月,根据相关数据,记者发现北京二手房市场出现了量价齐跌的现象。

中原地产的数据显示,经过3个月的调控,调控第三个月(6月14日~7月13日)二手住宅成交套数已经跌至9369套,日均成交不足300套,与调控前的一个月(3月14日~4月13日)成交30282套相比,下跌幅度达69%。

同时,成交价也出现明显下降。链家地产数据显示,7月上半月北京13个区县二手房成交均价17930元/平方米,环比下降0.7%,基本维持平稳,但在3个月中(从4月下半月~7月上半月)价格从20500元/平方米跌至17930元/平方米,跌幅达到12.5%。

北京中原三级市场研究总监张大为认为,近期,住建部、银监会、国资委重申宏观调控政策将持续,商品房市场可能会迎来一次明显的下调,并将拉动二手房价格出现第二次下跌。(鲁欢)

重庆

主城区商品房 销售下降近两成

记者从重庆市国土资源和房屋管理局了解到,今年上半年,重庆主城区商品住房销售量与去年同期相比呈下降趋势,同比下降18.07%。

重庆市国土资源和房屋管理局提供的数据显示,今年1月至6月,全市销售商品住房1492.4万平方米,同比下降4.88%;实现销售金额658.86亿元,同比增长18.02%。其中,重庆主城区销售商品住房787万平方米,同比下降18.07%。同时,重庆主城区商品住房建筑面积成交均价为5233元/平方米,在合理区间内运行。

业内专家分析,尽管目前重庆房地产市场刚性需求仍然很强,但购房者和投资者在大环境和国家政策的影响下,观望情绪激烈,商品房销量下降也是市场规律的反映。(徐旭忠)

深圳

一二手房成交量 环比大增

上周,深圳一、二手房市场均出现回暖。其中,一手房成交量经过连续3周的下落后出现反弹,二手房成交量则连续4周呈现增长态势。

深圳规划和国土资源委员会最新数据显示,上周,深圳一手房市场共成交415套,环比大增26.5%;成交面积3.44万平方米,环比增加29%。

受南山和龙岗成交均价下降的影响,上周深圳一手房成交均价为17607元/平方米,环比微幅下跌2.1%。

二手房市场则持续回暖,成交量已经连续4周出现增长。二手房市场上周共成交2064套,日均成交413套,环比增长较大,达16.7%。

中原地产市场部总监王世界认为,现在出手的客户大都代表刚性需求,随着调控政策的继续落实,买卖双方的博弈还将持续。(潘建)



正在举办的泉舜财富中心国际摄影展从规格、档次、创意、规模等多方面在洛阳称得上首创,截至目前,已吸引摄影专业人士及泉舜业主逾1000人参观。

摄影展特邀北京“正黑视觉”(BLACK 100)掌门人——人体摄影大师岩熔黑,在6套风格迥异的样板间内进行人体艺术摄影创作,让人体艺术和样板间结合起来。摄影展还向社会征集“我的国际生活”摄影大赛参赛作品以及泉舜业主 COSTA 邮轮日韩游作品约130幅。据悉,摄影展将持续至8月7日结束。图为摄影展现场。

本刊记者 孙静芳 摄