



地产观察

7月楼市热度不减 各大楼盘忙推新品

□本刊记者 刘琨

背景：2010年上半年已经过去了，洛阳楼市从4月、5月的持续热销到6月的销售面积同比下降，其中有房地产调控的因素，也有在售产品断档的原因。7月应该是房地产市场传统的淡季，但代表洛阳开发最高水平的主流开发企业纷纷推出新产品提前入市，保证洛阳楼市热度不减。

往年一到骄阳似火的7月，楼市就进入了“假期”，很多公司开始组织员工旅游，犒赏“三军”。售楼部留守的销售人员也是无精打采的，因为一天也接待不了几个顾客。今年7月的洛阳楼市却是忙忙碌碌，尤其是一些主流的大盘积极创造和顾客见面的机会，接受咨询、认筹、开盘、发布会等，忙得不亦乐乎。

近期受国家调控政策影响，在全国楼市走向未明的背景下，洛阳的部分房地产企业已着眼于现在，抓住时机推出一系列的产品，并运用丰富多彩的营销手段抢占市场。楼市冬天不知道会不会来，也不知道何时能来，但我部分房地产企业未雨绸缪，把握住当前还比较稳定的市场，已

经在“山雨欲来”的环境下抢先下手。

洛阳的各大楼盘在上半年圆满完成销售任务后马不停蹄地进入下半年的产品宣传和营销中，近期《洛阳晚报》的房地产广告主要版面比较紧张，房地产企业各出奇招，既有组织精彩活动吸引眼球的，也有真金白银让利于购房者的，还有对新老业主进行人文关怀、树立企业形象的。

7月3日，东方今典“境界”盛大开盘，近300名购房者参加了公开选房活动。

7月10日，国宝花园·香泊湾2期叠墅产品推荐会在国宝花园会所隆重举行。

7月12日至31日（每周一至周五，周六、周日除外），洛阳恒大绿洲对部分去现场看房的私家车赠送价值50元的加油卡一张，每日限额68张加油卡。

7月18日，香港城4期57、58号楼在位于武汉南路的销售中心举行了开盘仪式，当天成交150余套。

7月18日泉舜财富中心国际生活文化月第一季国际摄影展正式开幕，7月24日国际生活文化月第二季锦泉苑主力户型样板区开放，6大户型精品样板精



(资料图片)

彩亮相。

7月21日开元名郡2期VIP排号，重磅优惠，隆重开盘……

以上楼盘都是由洛阳主流开发企业开发，其中不乏从外地来洛投资的集团公司，经过2008年楼市的寒冬和房地产企业的洗牌，这些公司已经具备了丰富的开发经验，从开发理念、资金储备、成本控制、市场运作等各个层次都领先于其他的中小公司，所以面对复杂的环境能处乱不

惊，有计划、有思路地展开各项工作。

在竞争激烈的房地产市场中，“不进则退”就是一种生存准则，未来的房地产市场在国家宏观政策的调控下会更加规范。适者生存，我市的房地产企业应结合当前的形势，主动采取措施适应新的市场规则，如果一些企业还采用传统的经营思路和运作方式，难免会在淘汰赛中出局。

商业地产供需增加 异地购房有增有减

(上接 E01 版)

外地人购房上涨 郊县农民置业下降

房地产调控政策4月出台以来，国内一线城市纷纷出台限制外地人购房的执行细则。

洛阳房地产市场供需比例较为合理。前6个月，商品房供应量约为128.54万平方米，成交量约为147.96万平方米，供销比为0.86:1，总体较为合理。从成交量上来看，洛阳房地产市场上半年依然保持着旺盛的需求，楼市新政影响了投机性客户置业计划，但刚性需求客户仍然占购房者的绝大多数，目前洛

阳楼盘销售主要依靠刚性需求客户来支撑。进入新政第2个月后，购房者观望情绪加重，成交量有所下降。

1月~6月，商品房销售套数和面积同比分别下降5.86%和2.72%。因此，洛阳没有出台限制外地人购房的政策。洛阳优美宜居的环境，楼盘品质的不断提升，再加上一二线城市对外地人购房的限制，使得外地人在洛阳购房同比上涨较大。

1月~6月，外地人来洛购房1581套，面积16.69万平方米，金额6.43亿元，同比分别上涨72.98%、68.76%、104.78%。

外地人购房16.69万平方米，占上半年洛阳市场销售面积147.96万平方米的11.2%，处在

较合理的水平。

而郊县农民在洛置业出现下降。前6个月，农民来洛购房975套，面积9.99万平方米，金额3.72亿元，同比分别下降30.95%、35.63%、24.85%。

据分析，郊县农民在洛购房下降的主要原因：

一是房价较高。去年以来，洛阳房价上涨较快，今年4月宏观调控以来，增速虽然得到遏制，但价格并没有整体回调，6月住宅均价达3237元/平方米，除去经济适用房、定向房拉低价格的因素外，市场上销售的住宅均价大多都在4000元/平方米以上，虽然品质提升不少，但一些富裕后的农民仍感觉价格较高。

二是县域房地产业发展快。近

年来，洛阳县域经济快速发展，使得各县的房地产业逐步成熟起来，成为县域经济的支柱产业，拉动了GDP的快速增长。郑州及洛阳市的一些开发商也将触角伸向县(区)，与当地优秀开发商一起，建起了一批独具特色、品质优良的楼盘，改善了县域居民的居住环境，成为当地的建筑典范。目前，我市一些风景秀美的县(区)，不仅吸引富裕起来的农民安家置业，还吸引了不少市民和外地人投资购房，异地旅游居住。

这样一来，一些富裕农民纷纷在县城安家置业。前6个月县域农民来洛购房9.99万平方米，仅占洛阳市场销售面积的6.75%。



新天地置业引领地产低碳开发新潮流备受关注，其开发的新天地·红太阳花园“太阳能与建筑一体化”等诸多节能措施受到央视等多家媒体的好评，成为洛阳乃至全国地产低碳开发的典范。

据了解，新天地·红太阳花园，是洛阳首家科技住宅，荣获了中国智能科技/节能环保名盘、洛阳名盘、河南五星名盘等荣誉，得到国家发展改革委、工业和信息化部、国家认监委、国家节能中心等有关部门组成的国家节能责任目标评价考核组的肯定。图为在建的新天地·红太阳花园。

本刊记者 孙静芳 摄



楼市资讯

央行

上半年房地产贷款 增速回落明显

中国人民银行最新统计数据显示，上半年我国金融机构中长期贷款增速回落，其中第三产业中长期贷款增速回落加快，房地产贷款增速回落明显。

数据显示，上半年房地产贷款增速明显回落。上半年，全国主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币贷款新增1.38万亿元；6月末余额同比增长40.2%，比3月末低4.1个百分点。其中，上半年房地产开发贷款新增1625亿元，6月末余额同比增长26.1%，分别比上年末和3月末低4.5个百分点、5个百分点；上半年个人购房贷款新增9323亿元，6月末余额同比增长49.6%，比上年末高6.5个百分点，比3月末低3.8个百分点。(王宇)

国土资源部

将修改完善 土地招拍挂制度

近日，国土资源部召开《国土资源部规章和规范性文件后评估办法》新闻通气会，国土资源部政策法规司司长王守智表示，土地招拍挂的出让制度是不容置疑的，而且必须坚持。但在评估中，他们也确实发现了一些问题，这些问题需要修改和完善。他说，首先在招标、拍卖、出让土地过程中，程序方面还需要进一步严格规范，要更加严谨，防止串标、防止招标过程中运作不规范造成的一些不公平。

“还有一些商业规则，可能存在关联交易。”王守智表示，如参与了土地整理的企业，继续参与购地。这在目前执行的招标、拍卖过程中实际上是没有作出明确规定的，而像有些发达国家，它就规定了参加土地整理之后，土地整理者就不能再参与竞争了。(翟旭)

北京

上周商品房日均销售 环比下降21.58%

北京上周商品房销售总面积22.50万平方米，其中期房13.10万平方米，现房8.40万平方米。上周商品房销售总套数2009套，其中期房1119套，现房890套。上周商品房日均销售面积3.20万平方米，环比下降25.06%。上周商品房日均销售套数287套，环比下降21.58%。

对此，上占地产认为，上周北京房地产市场整体交易呈现下降趋势，国家三部委针对“第三套房贷”的再次严格把关，促使房地产市场调控再次出现政策趋紧，有力地遏制了炒房族和投资客的活动，所以，上周北京市房地产市场整体出现下滑交易趋势，但是地产市场整体回归有效竞争市场，还需要进一步的调控和规范。

(据新华网)